Redelijkheid en billijkheid bij erfpacht.

Laurens Lochtenberg
Erfpachtdeskundige
Amsterdam, januari 2019
laurens@lochtenberg.com
Versie: 20190228

Marieke van Doorninck

Amsterdam heeft 24 jaar lang grondquotes van 13% netto gehanteerd.

In de periode van 1990 tot 2010 deden deskundigen: Grondwaarde = woningwaarde x 22% grondquote x 0,60 (= -/- 40% depreciatie).

Zelfs tot in 2014 nog grondquotes van 13%.

Marieke van Doorninck

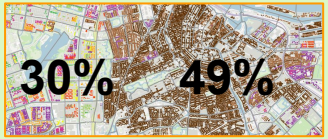
Stond al die tijd ook zo in voorlichtingsbrochures.

Udo Kock

Oei. Onjuiste voorlichting is niet goed! Als wij willen dat banken voldoen aan compliance regels, dan wij zeker. #zorgplicht #woeker

Marieke van Doorninck

BSQ stijgt naar 30% buiten en 49% binnen de ring ➜ dit is netto grondquote tot 44%. Dit raakt hele stad.



Laurens Ivens

Dat is 3x duurder! 😡
SP is geen huisjesmelker! Met zulke tarieven jagen we gewone mensen de stad uit.

Marjolein Moorman

Eens. Is geen partijpolitiek, maar is behoorlijk bestuur. #betrouwbareoverheid
Wat is jouw voorstel?

Marieke van Doorninck

Grondquote niet hoger dan netto 13%. En dat x WOZ -/- erfpachtcorrectie. Die correctie stond ook niet in de brochures.

Marjolein Moorman

En daar dan overstap korting overheen?

Marieke van Doorninck

Nee. Doel is nakomen wat voorgespiegeld is toen mensen hun huis kochten. Het is een plafond. Als je onder plafond zit dan wel huidige overstapkorting.

Udo Kock

Financieel kan het: die 13% wordt al 24 jaar zo gebud-getteerd. En we krijgen al meer door stijgende WOZ.

Marjolein Moorman

Bewoners snel informeren, ze leven in grote onzeker-heid over betaalbaarheid.

Laurens Ivens

“College zet rem op gentrificatie” of zo iets in het Parool? 😉

Marjolein Moorman

👍 “College behoudt gemengde stad” is positief geformuleerd.

Goed. Doen we. Eindelijk rust!
😊😊😊😊😊😊

Download rapport op amsterdamerfpacht.nl

Samenvatting: hanteer plafond van netto grondquote van 13% zoals gecommuniceerd bij de koop van de woning.

Gemeente verhoogt achteraf de erfpacht grondquote van 13% naar 44%.[1]
De eerste Algemene Bepalingen voor erfpacht uit 1915 (AB1915), hebben een tijdvak van 75 jaar. Vanaf 1990 werd een vaste netto grondquote van 13% van de woningwaarde gehanteerd bij canonherziening.

Twintig jaar later, na de NLVE uitspraak, heeft de gemeente deskundigen aangezet anders te taxeren. Zij bleven tot in 2014 uitkomen op grondquotes van 13%, maar de residuele rekenmethode werd geleidelijk ingevoerd. Deze methode leidt tot hogere kosten bij eeuwigdurende erfpacht en bij deskundigentaxaties. Zo verzesvoudigt de grondquote in de Burg. de Vlugtlaan van 5% naar 32% in enkele jaren. De koek voor de gemeente wordt groter door de gestegen WOZ, maar de gemeente wil ook nog een groter deel van de koek. En zij voert dit achteraf in, na de koop van de woning door de erfpachter.

Erfpachters zijn niet geïnformeerd over invoering residuele grondquote.
Er was geen enkele reden voor de gemeente om niet de vaste grondquote te blijven hanteren: partijen hebben contractsvrijheid. En bij een eerdere uitspraak van de Hoge Raad uit 2005 was zij het ook blijven doen. Nu zij zelf actief aanstuurde op het gebruik van de residuele grondquote, verwacht je dat zij erfpachters hiervoor is gaan waarschuwen. Het antwoord is nee. In de voorlichtingsbrochure bleef onjuiste en onvolledige informatie staan: een grondquote van 15% en géén informatie over de invoering van residueel rekenen door deskundigen.

Gemeente is niet redelijk en billijk door eenzijdig na 24 jaar de grondquote te verhogen en erfpachters daarover niet te informeren.
Actieve informatievoorziening is belangrijk voor (aspirant-) erfpachters. Bij onjuiste informatie kunnen zij verkeerde beslissingen nemen over het kopen of het behouden van een huis en over het verbouwen van een huis. Woningzoekenden hebben te veel betaald voor hun woning en kosten van verbouwingen zijn te laag ingeschat.

De Wet Openbaarheid Bestuur schrijft actieve openbaarmaking voor. Dat is niet gebeurd. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur (ABBB) zijn niet goed nageleefd, waardoor de rechtszekerheid in het geding is. Uit onderzoek blijkt dat grondquotes van 13% voorkwamen tot in 2014 aan toe, waardoor er twee grondwaarden zijn op één moment. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel van de ABBB.

Vanwege de gebonden contractsrelatie heeft de gemeente een grote zorgplicht. De zorgplicht komt tot uiting in een goede informatievoorziening. Als de informatievoorziening faalt, faalt de zorgplicht.

Oplossing: hanteer plafond van netto grondquote van 13%.
Voer overgangsbeleid tot het verkoopmoment van de woning door hanteren van een vaste netto grondquote van 13% als overstap plafond. Dan worden de doelstellingen van eeuwigdurende erfpacht gehaald: eenvoudig, voorspelbaar en betaalbaar.

BSQ is de afkorting voor buurtstraatquote waarbij de erfpachtgrondwaarde wordt berekend als “waarde woning” minus “waarde opstal”. Verhoging grondquote is er zowel in AB2000 (voortdurende erfpacht) bij herziening door deskundigen als bij Eeuwigdurende Erfpacht. College, Startdocument eeuwigdurende erfpacht, februari 2015 (link 20150210)

Hoe werkt erfpacht in Amsterdam?

Historisch

- Grootschalige canonherzieningen waren vanaf 1990, 75 jaar na invoering AB1915. Deskundigen taxeren de grond sindsdien volgens een vaste grondquote van 22% en een depreciatie van 40% met instemming van de gemeente.
- In 2000 heeft de rechter in de zaak Honnebier taxatierapporten vernietigd wegens een gebrekkige procedure en inhoud van de deskundigenrapporten. Dit is in 2005 door de Hoge Raad bevestigd. Deskundigen bleven rekenen met de vaste grondquote met instemming van de gemeente.
- In 2009 zijn in de NLVE (Nederlandse Ver. v. Erfpachters) zaak weer deskundigenrapporten vernietigd. Daarop heeft de gemeente een (interne) werkinstructie opgesteld met als doel deskundigenrapporten te laten voldoen aan de eisen van de jurisprudentie. Deze werkinstructie is niet openbaar. Deskundigen zijn hierna aangezet (of onder druk gezet) om de vaste grondquote los te laten. Er was geen enkele reden voor de gemeente om niet de vaste grondquote te blijven hanteren: partijen hebben contractsvrijheid.
- Erfpachters zijn NIET geïnformeerd over dit nieuwe beleid van de gemeente of over de gevolgen ervan voor de taxatiepraktijk. Daardoor hebben zij verkeerde koop- en verbouwingsbeslissingen genomen.
- Pas in 2017 werd de nieuwe rekenmethode duidelijk voor de erfpachters met het uitkomen van de rekentool eeuwigdurende erfpacht. Hierin hanteert de gemeente grondquotes tot 49% en een depreciatie van slechts 10%. De rekentool leidde tot 7.000 inspraakreacties en protesten bij de Stopera.

Juridisch

Erfpacht is een zakelijk recht waarvan de gemeente de voorwaarden heeft vastgelegd in Algemene Bepalingen.

- De erfpachtgrondwaarde en de canon van een erfpachtrecht worden eens per tijdvak van 50 jaar herzien.
- De gemeente stuurt kort tevoren een voorstel voor een nieuwe jaarlijkse canon of een afkoopsom voor 50 jaar.
- Als de erfpachter deze niet accepteert (dit gebeurde in 80% van gevallen[1]) stelt een onafhankelijke commissie van deskundigen deze vast. De erfpachter en de gemeente benoemen ieder één deskundige en samen benoemen zij een derde. Deskundigen zijn veelal lid van een groep van circa 20 deskundigen van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA).
- Het deskundigenrapport is een vaststellingsovereenkomst met het karakter van een bindend advies over de canon en de erfpachtgrondwaarde.
- De erfpachter kan kiezen voor de canon of afkoopsom volgens het deskundigenrapport als deze voordeliger is dan de gemeentelijke aanbieding.
- De eerste algemene bepalingen zijn uit 1915. Daarna zijn elke 10-30 jaar nieuwe algemene bepalingen uitgegeven. Bij einde tijdvak worden de nieuwe algemene bepalingen van toepassing.

> Klik op de links naar de brondocumenten:

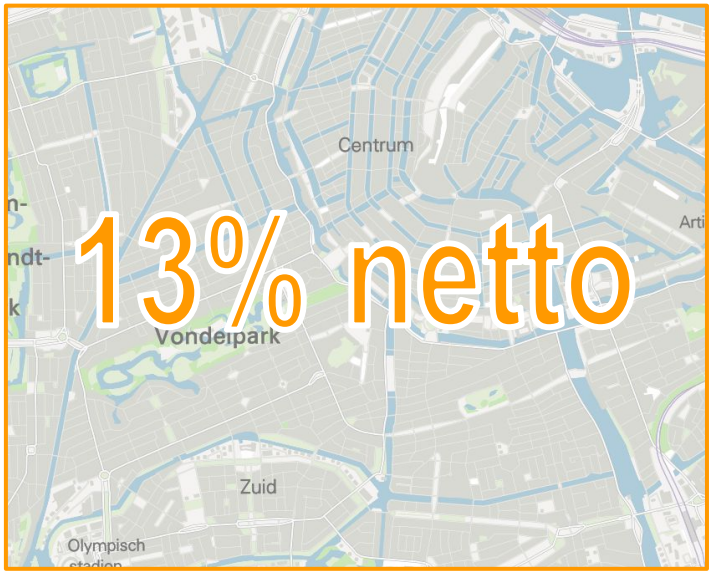
ECLI:NL:RBAMS:2000:AA5674 (Honnebier)
ECLI:NL:HR:2005:AS5890 (Honnebier HR)
ECLI:NL:RBAMS:2009:BI2715 (NLVE)

1 Grondwaardecommissie, Schoon Schip, 2015, (link 20150618)

Gemeente verhoogt de erfpacht grondquote van netto 13% naar 44%.

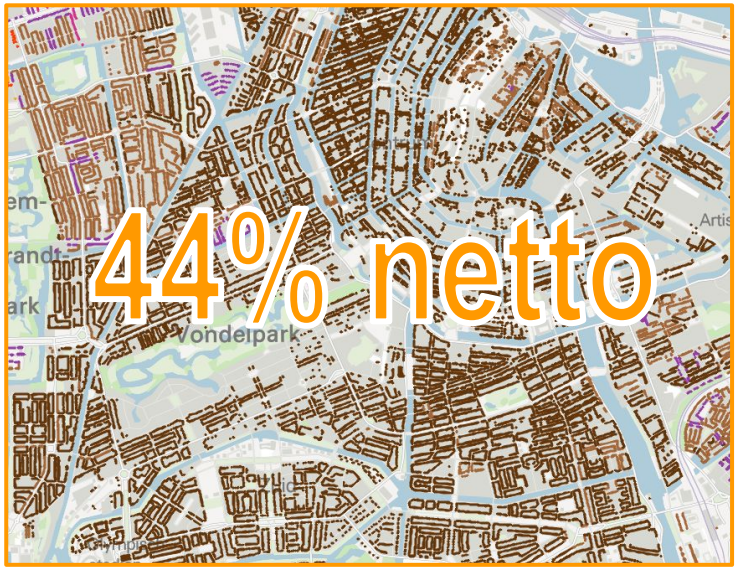
Gemeente verhoogt de erfpacht tussen 2014 en 2020 van netto 13% naar 44% door invoering van de BSQ residuele grondquote.

Netto grondquote 1990 - 2014
(vaste grondquote 22% x depreciatie 40%)



Op basis van door de gemeente geaccpeteerde deskundigen taxaties.

Netto grondquote vanaf 2020
(BSQ residuele grondquote 49% x depreciatie 10%)



Op basis van door BSQ eeuwigdurende erfpacht overstap. maps.amsterdam.nl/bsq2019/

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

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

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

De erfpacht was tussen 1990 en 2010 netto 13% van de marktwaarde door een vaste grondquote.

grondquote 22% x (1 - depreciatie 40%) = netto grondquote 13%

In de periode 1990 tot 2010 deden de deskundigen bij de CHET veelal standaard:
Grondwaarde = woningwaarde x 22% grondquote x 0,60 (= -/- 40% depreciatie).

College, Antwoord op schriftelijke vragen van het lid Van Osselaer, februari 2017 (link 20170228)

➜ AB1915 heeft een tijdvak van 75 jaar. Vanaf de eerste grootschalige herzieningen na 1990 werd er een vaste grondquote gehanteerd.

Klik voor een voorbeeld: Taxatierapport de Baarsjes, augustus 2003 (link 20030815), bijlage in Van Veen, De waarde v.e. erfpachtrecht, mei 2004 (link 20040801)

De erfpacht was netto 13% tot in 2014. De raad is hierover onjuist geïnformeerd.

Netto grondquote 13% tot in 2014

Herziening	Adres	Netto grondquote
1 juni 2012	Kinderdijkstraat 72-HS	10%
1 juni 2012	Waalstraat 127-III	10%
1 januari 2013	Corellistraat 2	12%
15 april 2013	Beethovenstraat 90-III	12%
15 oktober 2013	Milletstraat 47	13%
1 november 2013	Blancefloorstraat 9-III	10%
15 november 2013	Egidiusstraat 63-III	12%
15 november 2013	Fahrenheitsingel 64	10%
1 december 2013	Ferguutstraat 10-II	10%
15 juli 2014	Griseldestraat 2-III	13%
15 augustus 2014	Lucellestraat 42-II	13%

Diverse deskundigenrapporten (link Taxaties) en WOB Grondwaardecommissie (link 20150202 en 20150219)

Geen netto grondquotes < 15% na 2010 volgens college

> Omdat de netto-grondquote van 12-15%, die vóór 2010 werd gehanteerd (gebaseerd op de niet-onderbouwde bruto-grondquote van 22-23%) , sinds 2010 niet meer wordt toegepast, is deze methode niet maatgevend voor toekomstige canonherzieningen. Daarom ziet het college geen aanleiding om een maximale netto-grondquote van 10% of van 15%, die aan deze achterhaalde methode is ontleend, door te rekenen.

College, Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Van Osselaer, februari 2017 (link 20170228)

➜ De raad (en de erfpachters[1]) zijn onjuist voorgelicht in strijd met de zorgplicht en ABBB.

1 Zie ook: College, Nota van Beantwoording Overstap Eeuwigdurende Erfpacht, juni 2017 (link 20170622) en College, Beantwoording vragen Dijk, vraag 13, februari 2017 (link 20170227)
Huizenprijzen bleven gelijk of daalden licht. Er is geen verklaring voor BSQs boven de 13% zoals die nu uit de rekentool komen.

Gemeente heeft deskundigen aangezet tot vervanging van de vaste grondquote door een residuele grondquote.

Gemeente wil dat deskundigen de residuele grondquote hanteren.

> Binnen OGA bestaat de wens om deskundigen nadere instructies op te leggen en deze instructies ook betrekking te laten hebben op de te hanteren waardebepalingsmethode. Daarbij gaat de voorkeur binnen OGA uit naar de huidige (residuele) waardebepalingsmethode omdat deze wetenschappelijk onderbouwd zou zijn.

Rekenkamer, Canonherziening Einde Tijdvak, juni 2012 (link 20120601-1). OGA = Onroerend Goedbedrijf Amsterdam, de gemeentelijke dienst belast met erfpacht.

Gemeente dreigt in 2014 deskundigen niet meer in te huren en met schadeclaims.

> Naar het oordeel van OGA ... **moet de toegepaste methodiek eveneens correct zijn.** Daarom wordt overwogen in de toekomst stappen te ondernemen om er voor te zorgen dat de externe adviseurs een betere methodiek toepassen. ... Externe adviseurs waarvan de rapporten naar het oordeel van OGA niet voldoen aan de eisen die de jurisprudentie daar aan stelt, **worden niet langer door de gemeente aangewezen**. ... Indien het overleg … niet tot het gewenste resultaat leidt, zal de gemeente bij de rechter vernietiging van het deskundigenrapport vorderen. ... Indien het rapport door de rechter wordt vernietigd, zal worden bekeken of het mogelijk is om de deskundigencommissie aansprakelijk te stellen en kosten en eventuele **schade op de deskundigen te verhalen**.

College, TKN Rekenkamerrapport september 2014 (link 20140903); College, Beleid inzake controleren deskundigenrapporten, januari 2014 (link 20140129).

➜ Deskundigen doen een “redelijke toedeling” (AB2000 art.11). Deze is volgens de grondwaardecommissie[1] “maatschappelijk acceptabel”. Vanaf 2010 is de twintig jaar gehanteerde vaste grondquote uitkomend op netto 13% voor de gemeente niet meer geheel acceptabel en na 2014 geheel niet meer acceptabel.

1 Grondwaardecommissie, Schoon Schip, 2015, p.39 (link 20150618)

Praktijkvoorbeeld: 13% grondquote deskundigen vs. 44% grondquote eeuwigdurende erfpacht.

Deskundigen: netto grondquote van 13%
Grondwaarde/woningwaarde (= €150.000 / €1.100.500)

Tweede tijdvak	:	1 januari 2013 - 31 december 2062
Algemene Bepalingen	:	Voortdurende erfpacht 2000 of voortdurende erfpacht 1937, naar keuze erfpachter
Getaxeerde grondwaarde	:	€ 150.500,=

Deskundigen, Taxatierapport KL04

Eeuwigdurende erfpacht: netto grondquote van 44%
Erfpachtgrondwaarde/WOZ (= €485.000 / €1.100.500)

Stap 1: grondwaarde berekenen

WOZ-waarde 2014 of 2015		1.100.500
BSQ	X	49% X
Grondwaarde		**539.245**

Stap 2: verminderen met 10% omdat de woning op erfpachtgrond staat

Grondwaarde		539.245
10%	-	53.925 -
Erfpachtgrondwaarde		**485.321**

Gemeente Amsterdam, Rekentool Overstap Eeuwigdurende Erfpacht

3x te duur

➜ Twee grondwaarden in één jaar, beiden vastgesteld door de gemeente. Dit is niet logisch uitlegbaar, rechtszeker en geen behoorlijk bestuur (ABBB). Gemeente rekent bij deze erfpachter € 335.000 naar zichzelf toe.

BSQ residuele grondquote is tot drie keer duurder dan de vaste grondquote.

Deskundigen
Vanaf 1990 tot 2010 en in variaties tot in 2014

Vaste grondquote		
Woningwaarde		€ 100.000
Grondquote	22%	
Grondwaarde		€ 22.000
Depreciatie	40%	
Erfpachtgrondwaarde		**€ 13.200**

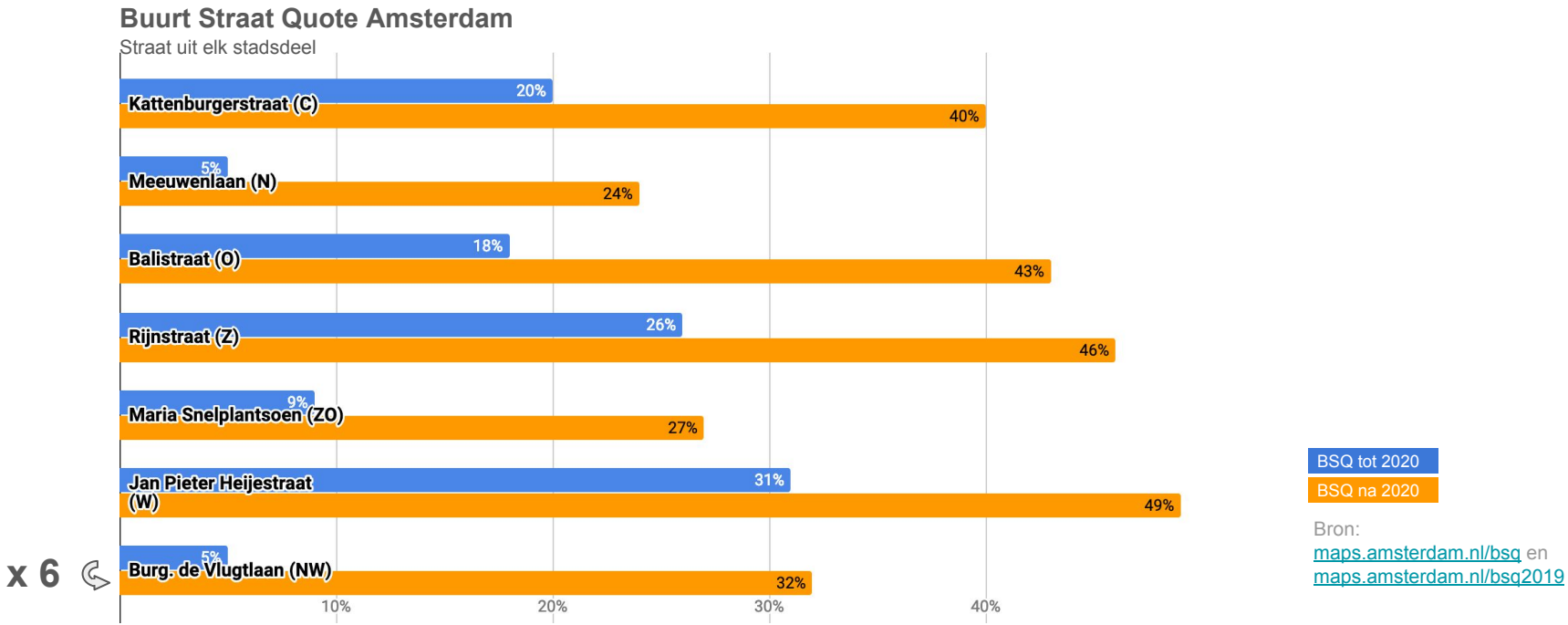
Overstap eeuwigdurende erfpacht
Gemeentelijke berekening met peildatum 1-1-2014

BSQ residuele grondquote		
WOZ		€ 100.000
BSQ residuele grondquote	49%	
Grondwaarde		€ 49.000
Depreciatie	10%	
Erfpachtgrondwaarde		**€ 44.100** ← **3x te duur**
Overstapkorting	35%	
Overstap erfpachtgrondwaarde		€ 28.665 ← **2x te duur**

Voorbeeld voor woning in hoge BSQ in eenheidsprijs van € 100.000.

➜ De BSQ residuele grondquote loopt op tot 49% en de depreciatie is gedaald naar 10%. Zelfs met de tijdelijke 35% overstapkorting blijft het tot twee keer te duur. BSQ residuele grondquotes boven de 25% zijn te hoog.

BSQ residuele grondquotes stijgen per 1 januari 2020 tot een factor zes.



➜ De WOZ waarden stijgen ook: de gemeente wil een groter stuk van een grotere koek. Dit is de dubbeltelling van BSQs. Dit is onbegrijpelijk en onveilig. Vaste grondquotes hebben dit probleem niet.

BSQ residuele grondquotes zijn door de “hefboomwerking” onbetaalbaar.

+20%

Woning	Jaar 1	Jaar 2
WOZ	€ 250.000	€ 300.000
BSQ (o.b.v. opstal € 187.500)	25%	37,5%
Depreciatie	10%	10%
Erfpachtgrondwaarde	**€ 56.250**	**€ 101.250**

+80%

Een waardestijging van € 50.000 komt voor € 45.000 bij de gemeente terecht.
De erfpachter die een canonherziening heeft, krijgt fors hogere erfpachtkosten. De canon is 2,39% + inflatie. Dit komt neer op effectief 4,5%.

➜ Volgens de BSQ residuele grondquote heeft de erfpachter slechts recht op de opstal (=de stenen). Waardestijgingen komen voor 90% terecht bij de gemeente. De canon wordt in dit voorbeeld in één jaar € 45.000 * 4,5% = € 2.025 hoger. Stel dat de rente op de tophypotheek € 250.000 x 2% = € 5.000 was, dan is dit niet te betalen.

Gemeente past een vaste grondquote toe bij de commerciële activiteiten van woningcorporaties. De BSQ residuele grondquote is niet heilig.

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:
   - de te betalen afdracht gedifferentieerd wordt naar gebied, uitgaande van de indeling van Amsterdam in 22 gebieden.
   - het gbo van de woning zoals vastgelegd in de splitsingsakte uitgangspunt is bij de berekening van de afdracht.
   - bij de berekening van de afdracht geen onderscheid wordt gemaakt in type woning.

b. De (gemiddelde) verhoging van de erfpachtafdracht bij verkoop wordt, vanwege de boogde budgetneutraliteit, stapsgewijs ingevoerd: per 1 juli 2016 en per 1 januari 2020. Hierbij gelden de bedragen conform onderstaande tabel (prijspeil 2016):

	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

Gemeente Amsterdam, Uitwerking Samenwerkingsafspraken, mei 2016 (link 20160501 en 20150611).

➜ De marktconforme vaste erfpacht per m^2 is tot een factor 4 lager dan bij particulieren. De gemeente hanteert twee niveaus van marktconforme tarieven tegelijkertijd. Controleer uw eigen woning op: amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/rekentool/

Zie ook hoe Ymere in de Goudsbloemstraat in twee aktes binnen drie dagen handig gebruik maakt van de regels. Eerst doet zij een ondersplitsing om het tijdvak maximaal te verlengen en vervolgens betaalt zij een kleine erfpachtafdracht om de panden om te zetten naar commerciële verkoop. De marktconforme erfpacht van de nieuwe particuliere eigenaren is een veelvoud hoger. (link 20170213 en link 20170216)
N.B. Het verschil tussen de hoogste vaste grondquote en de laagste is een factor twee (215 +317) /(215+49). Bij de BSQ residuele grondquote is het een factor 10 (49% ; 5%)

Gemeente verhoogt de erfpachtgrondwaarde tot 30% als gevolg van de WOZ erfpachtcorrectie[1].

WOZ waarde bevat bijtelling van 6% door erfpachtcorrectie.

Huidige grondprijsbeleid	Methode op basis van de WOZ
▪ marktwaarde wonen o.b.v. vraag- en transactieprijzen	▪ marktwaarde op basis van WOZ-waarde

College, De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016 (link 20161220).

➜ Er wordt erfpacht over erfpacht betaald. Dit is in strijd met het decennia lang gevoerde beleid én met de voorlichtingsbrochures. Bij een gemiddelde woning leidt een erfpachtcorrectie van 6% op de *woning* tot een prijsverhoging van 30% van de *grond*. De waarde van de opstal (=de stenen) verandert niet, dus deze verhoging leidt alleen tot een hogere “grondwaarde”.

[1] De WOZ berekening gaat volgens de Waarderingskamer uit van een correctie voor huizen op erfpachtgrond. Deze correctie bedraagt in Amsterdam gemiddeld 6%. De gemiddelde BSQ is volgens de Nota van Beantwoording 21%. Stel bij een woning van € 100K en een opstal van € 80K is de grond € 20K. Een erfpachtcorrectie van 6% leidt tot een WOZ van € 106K. Bij gelijke opstalwaarde, stijgt de grondprijs naar € 26K, een toename van 30%.
Gemeente Amsterdam, Operatie groot onderhoud, januari 2000, p.18 (link 2000104) waar gemeente GEEN erfpachtcorrectie wilde.
Belastingdienst, erfpachtcorrectie instructie (link 20050101) en Onderzoek Erfpacht, januari 1996 (link 19960101).
Afschaffen erfpachtcorrectie lost gelijk het probleem op van de verloren rechtszaak over de erfpachtcorrectie (ECLI:NL:RBAMS:2018:8714).

Gemeente verhoogt de erfpachtgrondwaarde met 21% BTW.

Erfpachtgrondwaarde		Bedrag	Toepassing
Erfpachtgrondwaarde *exclusief* BTW		€ 50.000	→ bij nieuwe uitgiftes → bij herziening door deskundigen → bij grondwaardebepaling tot 2017
BTW	21%		
Erfpachtgrondwaarde *inclusief* BTW		€ 60.500	→ bij grondwaardebepaling na 2017 (en dus bij overstap eeuwigdurende erfpacht)

Voorbeeld berekening.

Erfpacht commissie Frijns 2014
Prof. dr. J.M.G. Frijns
Prof. dr. W.K. Korthals Altes
Prof. dr. C.N. Teulings
(link 20140323)

Grondwaardecommissie 2015
Prof. dr. T. M. Berkhout
Prof. dr. D. Brounen
Prof. dr. P.M.A. Eichholtz
(link 20150618)

→ Deze verhoging is in strijd met de gangbare praktijk van de gemeente én in strijd met het advies van de commissie van Professor Frijns.

Bronnen:
1. Representatieve set taxatierapporten deskundigen.
2. Commissie Prof Frijns, Advies, maart 2014 (link 20140323) "De BTW komt bij uitgifte immers ten laste van de erfpachter en in die zin is het redelijk dat de waardestijging van die investering ook de erfpachter toekomt."
3. Gemeente Amsterdam, Brochure Zelfbouw Sloterweg, 2016 (link 20160101)
4. College, De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016 (link 20161220)

Gemeente verlaagt de depreciatie van 40% naar 10%.

Depreciatie	
Belastingdienst	40%
Rotterdam	40%
Den Haag	55%
Deskundigen (met instemming Amsterdam)	40%
Amsterdam tot 2011	40%
Amsterdam van 2011 - 2017	25%
Amsterdam na 2017	10%

Grondwaardecommissie, Schoon Schip, juni 2015 (link 20150618)

7. Hoe is het terugbrengen van de afslag van 40% naar 25% in 2011 gemotiveerd en cijfermatig onderbouwd door de gemeente?

Antwoord D66 7:

Wij verwijzen voor deze vraag naar de gemeente en de gremia die deze besluiten hebben genomen.

Grondwaardecommissie, Consultatieronde Bijlage, juni 2015. (link 20151006)

➜ Depreciatie wegens “verhuurde staat” waardeert de Belastingdienst op 40%. Gemeente hanteert twee depreciaties tegelijkertijd: bij gemeentelijke aanbiedingen tot 2011 40%, daarna 25% en vanaf 2017 slechts 10%. Bij deskundigen is gemeente tot op heden akkoord met 40%. Twee depreciaties op één moment is in strijd met het ABBB motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

https://www.belastingdienst.nl Het percentage depreciatie kan zelf oplopen tot 55%, afhankelijk van de hoogte van de huur t.o.v. de WOZ waarde.
AB2000, art 11: “Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van opstallen in verhuurde staat.” Het is logisch dat een pand minder waard is als er een huurder in zit met een lage huur en nog een lange te verwachte huur duur. De huurder heeft immers huurbescherming en zal bij een lage huur niet snel willen verhuizen of alleen bij het betalen van een hoge afkoopsom. Bij de fictieve scheiding van opstal en grond schrijven de algemene bepalingen voor dat gewaardeerd moet worden alsof er een huurder in zit.

Gemeente verhoogt de erfpachtgrondwaarde met 136% door het gecombineerde effect van de erfpachtcorrectie, BTW en depreciatie.

	Vorig beleid	Nieuw beleid	Stijging
Woningwaarde	€ 100K	€ 106K	
Opstal	€ 80K	€ 80K	
Grondwaarde	€ 20K	€ 26K	
Grondwaarde (excl. BTW)	€ 17K	-	
Depreciatie	40%	10%	
Grondwaarde (netto)	€ 10K	€ 23K	**136%**

College, Verschillen tussen de WOZ methode en grondprijsbeleid 2016, december 2016. (link 20161220)
Voorbeeldberekening voor een gemiddelde woning uitgedrukt in eenheidsprijzen van € 100K.

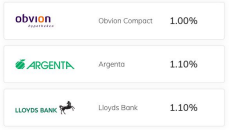
➜ De gemeente verdubbelt de prijs in haar eigen grondwaardeberekening. Hierbij valt een “overstapkorting” van 35% in het niet.

Gemeente verhoogt het canonpercentage van rond de 0,5% naar 2,39% in strijd met de algemene bepalingen.

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd

Algemene bepalingen erfpacht 2000, januari 2001 (link 20010101)



hypotheekrente.nl

https://www.bloomberg.com/quote/GNTH10YR:IND

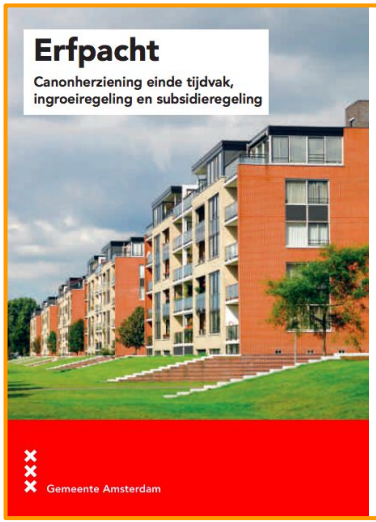
➜ Volgens AB2000 is de canon circa 0,5%. Bij overstap eeuwigdurende erfpacht is de canon 2,39% excl. inflatie van circa 2%. De effectieve canon rente van 4,5% is veel hoger dan de hypotheekrente van 1%. De huizenprijzen stijgen door de dalende hypotheekrente, maar de gemeente verhoogt de canon rente. De gemeente wil meer van een grotere koek.

AB2000 = Algemene Bepalingen 2000. Bijzonder is dat de grondprijs “theoretisch exact” moet worden vastgesteld en het canonpercentage heel slecht onderbouwd is.
Banken zijn voor dergelijk gedrag veroordeeld. AMWEB, ING en ABNAMRO moeten verhoging opslag terugdraaien (link 20170621) en ECLI:NL:RBAMS:2016:1904

Gemeente informeerde erfpachters niet over de invoering van de residuele grondquote.

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

Voorlichtingsbrochure t/m september 2015



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

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

Netto grondquote = 25% x (1- 40%) = 15%

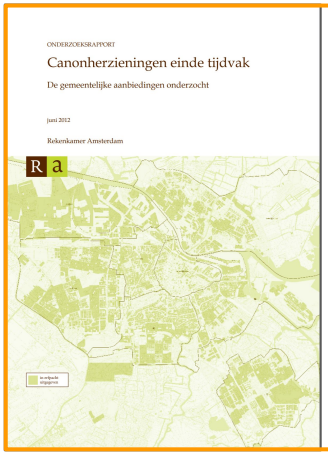
Grondbedrijf, Voorlichtingsbrochure, maart 2012 (link 20120301)

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

Geen melding van: "Kort na het NLVE-vonnis … heeft OGA geconstateerd dat de externe adviseurs sindsdien hun methode van waarderen hebben aangepast." College, Rapportage deskundigen, september 2014 (link 20140903). Ook geen melding over de erfpachtcorrectie van circa 6%.

In het Rekenkameronderzoek over erfpacht rapporteert de gemeente een vaste grondquote van netto 12% tot 15%.

Onderzoeksrapport Rekenkamer Amsterdam



- Deskundigen gebruiken een grondquote om de waarde van de grond te scheiden van de waarde van de gehele onroerende zaak. De gemeente gebruikt geen grondquote.
- De gehanteerde grondquote ligt tussen de 20% en 25%.
- De gemeente hanteert een depreciatiefactor van 75% (was 60%) en deskundigen hanteren een depreciatiefactor van 60%. De 'korting' in verband met een bestaand erfpachtrecht bedraagt daarbij dus 25% respectievelijk 40%.

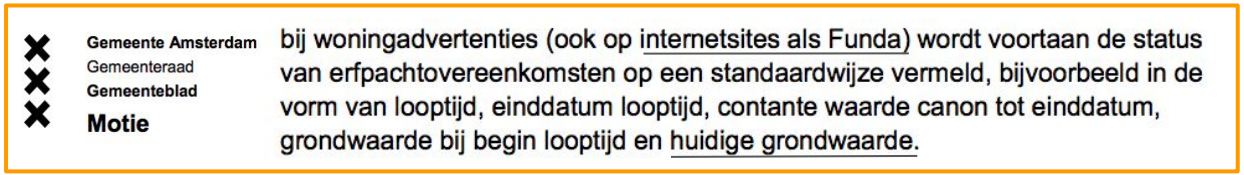
Rekenkamer Amsterdam, Canonherziening einde tijdvak, juni 2012 (link 20120601-1), Factsheet erfpacht (link 20120601-2) en Verzoek tot rechtmatigheidsonderzoek erfpacht, mei 2013 (link 20130528)

➜ Géén informatie wordt verstrekt over invoering residuele grondquote door deskundigen na 2010 of wijziging hoogte reken variabelen.

N.B. Heeft de Rekenkamer de beleidswijziging van het Bureau Erfpacht en het gebruik van de residuele grondquote door deskundigen na 2010 over het hoofd gezien of is zij onvolledig geïnformeerd?

Moties voor betere informatievoorziening worden verworpen.

Motie van raadslid van der Ree, Sahin en van Drooge.



Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad
Motie

bij woningadvertenties (ook op internetsites als Funda) wordt voortaan de status van erfpachtovereenkomsten op een standaardwijze vermeld, bijvoorbeeld in de vorm van looptijd, einddatum looptijd, contante waarde canon tot einddatum, grondwaarde bij begin looptijd en huidige grondwaarde.

Van der Ree et al., Motie, maart 2012 (link 20120314)

➜ Erfpachters werden pas geïnformeerd toen de rekentool eeuwigdurende erfpacht online kwam in 2017. Dit leidde tot 7.000 inspraakreacties en protestacties, een teken dat het als een verrassing kwam.

Zie ook verschillende adviezen, verzoeken en moties over betere informatievoorziening:
Van Veen (Beleidsmedewerker Bureau Erfpacht) adviseerde in 2004 om schaduwgrondwaarden te publiceren. Hoofd Bureau Erfpacht, haar begeleider, heeft dit advies niet overgenomen. (link 20040801)
Van der Ree, Motie inzake toezicht op erfpacht, maart 2011 (link 20110316) krijgt een negatief pre-advies.
Van Drooge, Raadsvragen criteria voor de financiering van (particuliere) erfpacht, december 2011 (link 20111202)

Verzoeken voor betere informatie worden niet beantwoord.

Erfpachters kregen geen nadere informatie

Gmail by Google

verzoek tot berekening hoogte canon als nu een nieuw tijdsvak zou in gaan voor de [redacted]?

[redacted] 4 juni 2013 om 00:02

Aan: erfpacht@oga.amsterdam.nl

Beste OGA,

Wij overwegen [redacted] te Amsterdam te kopen. De grond is belast met erfpacht, tot 2030 bedraagt deze circa EUR 680 per jaar. Aangezien de huidige grondwaarde ons niet bekend is kunnen wij zelf de erfpacht niet uitrekenen. Daarom vragen wij u wat de jaarlijkse canon zou bedragen als een nieuw tijdvak dit jaar zou aanvangen.

Met vriendelijke groet,

Geanonimiseerde mail.

➜ Gemeente informeert zelfs niet op verzoek van erfpachters.

Gemeente meldt *niet* dat zij het oneens is met de deskundigen.

Gemeente is het structureel oneens met de grondwaardebepalingsmethode van deskundigen.

Op 25 maart 2009 heeft de rechtbank Amsterdam vonnis gewezen in een procedure tussen de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE) en de gemeente Amsterdam. Hierbij heeft de rechtbank geoordeeld dat de rapporten van externe adviseurs in het kader van een canonherziening einde tijdvak die onderdeel uitmaakten van de procedure niet deugdelijk gemotiveerd waren en dat het beginsel van hoor en wederhoor niet was toegepast. De rapporten zijn daarom door de rechter vernietigd. … Uit de toelichting blijkt dat **OGA het**, mede door het steeds volledige beoordelen van de taxatierapporten, **veelal niet eens is met de door externe adviseurs toegepaste methode bij het bepalen van de grondwaarde.** ...

De externe adviseurs hebben de afgelopen jaren verschillende methoden gehanteerd. … **OGA is echter van mening dat ... de door externe adviseurs gehanteerde methoden zich nog niet op het gewenste niveau bevinden.**

Sinds 2010 heeft OGA in toenemende mate opmerkingen gemaakt op de rapporten van externe adviseurs. Deze opmerkingen betroffen, naast de onderbouwing en motivering, ook de toegepaste methode. De opmerkingen van de gemeente op de toegepaste methoden zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:

De referentieobjecten:

- Referentieobjecten betroffen, vooral tot 2012, zowel eigen grond als erfpacht. Externe adviseurs verlagen de grondwaarde om van eigen grond naar erfpacht te komen, maar dit verschil bleek niet uit het prijsverschil tussen de referentieobjecten. Bovendien kan dit worden vermeden, wanneer externe adviseurs erfpacht referenties gebruiken. Een correctie voor het verschil eigen grond versus erfpacht kan dan achterwege blijven en dit maakt de taxatie helderder.
- De referentieprijs wordt verminderd met de BTW, terwijl op de prijzen van de referentieobjecten geen BTW van toepassing is.

Het canonpercentage:

- Voor het bepalen van het canonpercentage werd een 25-jaars gemiddelde op de 10-jaars staatsrente genomen. Dit is arbitrair en werd niet met economische argumenten gestaafd.
- Er vond dubbele correctie plaats op het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon.
- Het canonpercentage werd bepaald op basis van de gemiddelde langlopende staatsrente over 50 jaar waarbij dit gemiddelde werd verminderd met de volle inflatie. De jaarlijks geïndexeerde canon wordt onder de AB2000 echter geïndexeerd met de inflatie -/- 1% en niet met de volle inflatie. Daar de AB's voorschrijven dat externe adviseurs bij de vaststelling rekening moeten houden met de inhoud van de nieuwe AB's, is het onjuist om de gemiddelde staatsrente met de volle inflatie te verlagen.

De grondwaarde:

- De grondwaarde werd in een aantal gevallen bepaald aan de hand van het 25-jarig gemiddelde. De grondprijs uit het verleden werd hierbij fictief bepaald en niet geïndexeerd naar het actuele prijspeil.
- Door van deze waarden het gemiddelde te bepalen, worden dus ongelijke elementen vergeleken. (Inmiddels wordt deze foutieve methode niet meer door externe adviseurs gehanteerd).
- Het verschil dat de externe adviseurs hanteren tussen de waarde van eigen grond en erfpacht is niet gebaseerd op markt waarnemingen, maar op een theoretische exercitie.

De depreciatiefactor:

- De externe adviseurs verlagen de grondwaarde (depreciatie) zonder dat dit voldoende met cijfermatige argumenten wordt gestaafd.
- In de herbouwwaarde nemen de externe adviseurs ook al de sloopkosten mee terwijl de depreciatie in de ogen van de gemeente dient om voor de fictieve sloopkosten te compenseren. Externe adviseurs nemen de fictieve sloopkosten derhalve dubbel mee.

Het is OGA de afgelopen jaren duidelijk geworden dat de door externe adviseurs toegepaste waarderingsmethoden … naar het oordeel van OGA nog steeds niet van voldoende kwaliteit zijn. Met de opmerkingen van de gemeente op de methodiek wordt weinig tot niets gedaan (behalve dat wordt verwezen naar een standaardbijlage waarin de gevraagde informatie niet duidelijk is onderbouwd). Bij de uitvoering van de aanbeveling van de Rekenkamer werd dit opnieuw duidelijk. Vooralsnog heeft OGA er voor gekozen om geen vernietiging van rapporten van externe adviseurs te vorderen bij de rechter.

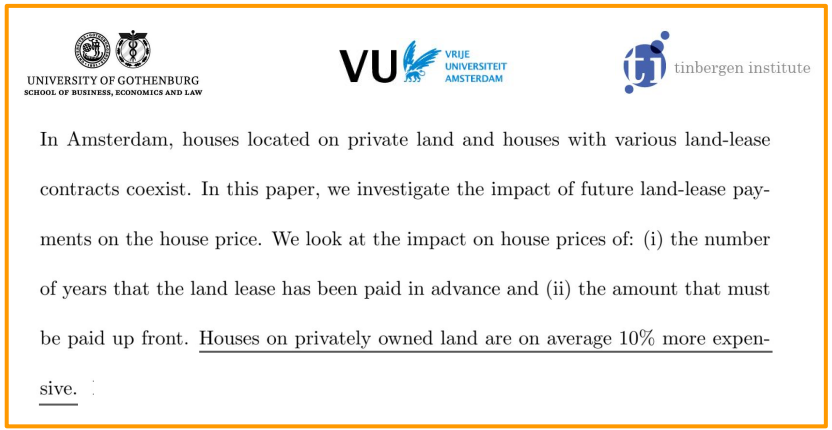
College, Rapportage over de beoordeling door de gemeente van rapporten van externe adviseurs, 3 september 2014 (link 20140903)

Gemeente is het in 142 van de 158 rapporten, 90%, niet eens met de waarderingsmethoden.

➜ Bovenstaande bevindingen hadden integraal in de voorlichtingsbrochure moeten staan.

Los van het feit of deze bezwaren terecht zijn. De raad is niet geïnformeerd tussen 2009 en 2014. Erfpachters zijn nooit publiek geïnformeerd. De rapportage is opgesteld op verzoek van de Rekenkamer, anders nog langer onduidelijkheid.

De markt waardeerde erfpacht op een netto grondquote van 10%.



UNIVERSITY OF GOTHENBURG
SCHOOL OF BUSINESS, ECONOMICS AND LAW

VU VRIJE UNIVERSITEIT AMSTERDAM

tinbergen institute

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.

Prof. Gautier & van Vuuren, The effect of land lease on house prices, 2017 (link 20170101)

➜ Onderzoek toont dat markt de grondquote waardeerde op 10%, oplopend tot 15% rond einde tijdvak. De gemeente was hiervan op de hoogte, het is in de raad besproken.[1]

1: Bespreking scriptie de Goeij in de raad in 2012 (link 20111011) kwam tot soortgelijke conclusies. De wethouder beloofde betere communicatie naar erfpachters.

Gemeente is 24 jaar per notariële akte akkoord met grondquotes van 13%.

Gemeente akkoord met deskundigen

Het uitgangspunt is dat als beide partijen hebben meegewerkt aan het passeren van de notariële akte hier niet meer op teruggekomen kan worden. Dit heeft de rechtbank Amsterdam op 5 juni 2013 ook bepaald in de juridische procedure tussen de Stichting Erfpachters Belang (SEBA) en de gemeente. Met het passeren van de notariële akte geven partijen aan dat zij akkoord zijn met de inhoud van het rapport van externe adviseurs.

College, Beoordeling van rapporten van externe adviseurs, september 2014 (link 20140903)

➜ Als de gemeente netto grondquotes van 13% eerder juridisch had aangevochten en op bijvoorbeeld 44% had gesteld, dan had dat zeker de media gehaald. Geen enkel rapport is aangevochten, waardoor de markt werd bevestigd in de juistheid haar inschatting.

Gemeente is niet redelijk en billijk door de grondquote met terugwerkende kracht te verhogen en erfpachters niet te informeren.

Verhoging van de erfpacht met terugwerkende kracht én erfpachters hierover niet vooraf te informeren is schadelijk.

Erfpachters hebben op basis van onjuiste informatie hun huis gekocht, behouden en verbouwd met schadelijke gevolgen.

1. Kopers hebben te veel betaald voor hun woning. Zij hebben netto grondquotes tot 44% niet ingeprijsd.
2. Erfpachters renoveerden hun huis zonder te weten dat de gemeente vrijwel de gehele meerwaarde van de verbouwing naar zichzelf toerekende. Zo pakken verbouwingen erg duur uit.
3. Erfpachters hebben verkeerde informatie gehad over de ontwikkeling van de woningwaarde. Bij een residuele grondquote verandert de waarde van de stenen (opstal) niet in een opgaande markt, maar stijgen de canon lasten aanzienlijk.

College schond wettelijke actieve informatieplicht aan de raad (gemeentewet) én de burger (wet openbaarheid bestuur) in strijd met de ABBB.

Gemeentewet | Artikel 169

1. Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.
2. Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.
3. Zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang.
4. Zij geven de raad **vooraf** inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder e, f, g en h, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Wet openbaarheid bestuur | H4: Informatie uit eigen beweging | Artikel 8

1. Het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat, verschaft uit eigen beweging informatie over het beleid, de voorbereiding en de uitvoering daaronder begrepen, zodra dat in het belang is van een goede en democratische bestuursvoering.
2. Het bestuursorgaan draagt er zorg voor dat de informatie wordt verschaft in begrijpelijke vorm, op zodanige wijze, dat belanghebbende en belangstellende burgers zoveel mogelijk worden bereikt en op zodanige tijdstippen, dat deze hun inzichten tijdig ter kennis van het bestuursorgaan kunnen brengen.

Nieuw beleid niet openbaar van 2010 tot 2014

10. Aanbevelingen

Uit het verzoek van de raadsleden en de gevoerde gesprekken blijkt dat er veel belangstelling is naar informatie over de rechtmatigheid van het erfpachtbeleid. De gemeente geeft aan sinds januari 2010 maatregelen getroffen te hebben om taxatierapporten te beoordelen en te verbeteren, waaronder het opstellen van een interne werkinstructie. Over de werking en naleving van deze maatregelen inclusief de interne werkinstructie is de raad nog niet geïnformeerd. Het lijkt ons nuttig om dat wel te doen.

Rekenkamer, Brief Rechtmatigheid Erfpacht, mei 2013 (link 20130528)
Beleid pas in jan 2014, 4 jaar na dato, naar de raad. (link 20140129) onder verwijzing naar art 169.
Bij een later raadsstuk over erfpacht wordt expliciet verwezen naar lid 4 van art 169 (link 20181218).

1) De raad werd vier jaar lang niet geïnformeerd, in strijd met de gemeentewet om vooraf te informeren én in strijd met de Financiële Verordening: “de raad stelt de kaders van het grondprijsbeleid vast”.
2) In het raadsstuk over het nieuwe beleid ontbreekt de financiële paragraaf, de raad wordt onvolledig geïnformeerd.
3) Erfpachters werden pas in 2017 geïnformeerd via het overstapportaal.

Verordening voor Financieel Beleid, 2017

Gemeente voldoet niet aan de eisen van bankenvereniging NVB.

Jaarlijks informeren over grondwaarde en canon volgens NVB

Canon en canonaanpassing
De actuele canon moet bekend zijn en de (verwachte) lastenontwikkeling voor de erfpachter moet duidelijk en niet onaanvaardbaar zijn.

De bloot eigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informeren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde
Deze informatie stelt de erfpachter (en taxateurs) in staat om een betere inschatting te maken van de waarde van het erfpachtrecht.

NVB, Criteria financierbaarheid erfpacht, april 2012 (link 20120401)

➜ Dit gebeurde niet voor 2017 toen de rekentool beschikbaar kwam. Ook nu nog wordt de erfpachter niet actief (per brief of op jaarfactuur) geïnformeerd over de actuele grondwaarde.

Gemeente voldeed niet aan de eisen van de minister.

Actieve informatieplicht volgens Binnenlandse Zaken

Net als bij een financieel product is het belangrijk dat de erfpachtovereenkomst voor de consument begrijpelijk is. Zowel de erfverpachter, als de makelaar en de notaris hebben hierbij een informatieplicht. (...) Het is belangrijk dat de erfverpachter transparant is over de nieuwe voorwaarden, de grondwaarde en de bijbehorende jaarlijkse canonbetaling. Dit doet de gemeente Amsterdam bijvoorbeeld met behulp van de website en het Overstapportaal waar veel informatie te vinden is. Op de website staat ook een rekentool die erfpachters inzicht geeft in de actuele grondwaarde en de varianten voor jaarlijkse canonbetaling dan wel de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht.

Ministerie van BiZa, Minister Ollongren, Beantwoording Kamervragen over erfpacht Amsterdam, december 2017 (link 20171219)

➜ Met de overstapregeling in 2017 is erfpacht transparanter geworden. Deze informatie kon en had veel eerder ter beschikking moeten worden gesteld.

Gemeente voldeed niet aan de eisen van de ombudsman.

Actieve informatieplicht volgens ombudsman Amsterdam

"Het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking houdt in dat de gemeente burgers tijdig begrijpelijke, juiste en volledige informatie verstrekken. (...) Gezien de beleidsverandering (...) en de grote financiële consequenties (...) had de gemeente zich beter moeten kwijten van haar zorgplicht (...) Dit standpunt is door de OGA ook ingenomen tijdens de hoorzitting. Zij had erop moeten toezien dat de informatievoorziening bij de verkoop was geborgd (...) Hierdoor hebben verzoekers bij de koop van de woning essentiële informatie gemist om een afgewogen keuze te maken. (...) De gemeente heeft in strijd met het vereiste van actieve en adequate informatieverstrekking gehandeld. (...)

De onderzochte gedraging is onbehoorlijk."

Ombudsman Amsterdam, Uitzonderlijke erfpacht, januari 2010 (link 20100113)

➜ De ombudsman wees de gemeente al in 2010 op haar actieve informatieplicht. Deze plicht volgt uit de ABBB en de Behoorlijkheidswijzer van de nationale ombudsman.

Gemeente schendt de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

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

➜ Beleid is niet zorgvuldig tot stand gekomen. Twee grondwaarden op één moment is niet te motiveren. Onjuiste informatie leidt tot gebrek aan rechtszekerheid. ABBB geldt ook voor privaatrechtelijk handelen[1].

1: Ikon arrest

Gemeente schendt de zorgplicht. Tekortschietende informatie leidt tot massaclaims.

Hoge Raad over zorgplicht

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

Financiële instellingen zijn veroordeeld o.b.v. "redelijkheid en billijkheid"
ECLI:NL:HR:2009:BH2811

Massaclaims woekerpolissen a.g.v. onzorgvuldige informatie

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

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

Rechtsverhouding: "Je kan niet je huis oppakken en naar een andere grond leverancier overstappen."
Complex product: Bureau Erfpacht beoordeelt taxatierapporten met een "team van medewerkers met juridische, financieel-economische en vastgoedexpertise" (link 20140903). Die kennis heeft een erfpachter niet.
Risico: hefboom is eerder uitgelegd in dit rapport.

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

Burgerlijk Wetboek: onrechtmatige daad

1. Hij die jegens een ander een onrechtmatige daad pleegt, welke hem kan worden toegerekend, is verplicht de schade die de ander dientengevolge lijdt, te vergoeden.
2. Als onrechtmatige daad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt.
(BW 6: art.162)

De informatieplicht die in het maatschappelijk verkeer betaamt blijkt uit:

1. Wet openbaarheid bestuur (“uit eigen beweging informeren”)
2. ABBB (zorgvuldigheidsbeginsel, gelijkheidsbeginsel en motiveringsbeginsel)
3. Uitspraak Hoge Raad over zorgplicht (“voldoende informatie”)
4. NVB Richtlijnen erfpacht (informeren over grondprijs, duidelijkheid over lastenontwikkeling)
5. Zienswijze minister Binnenlandse Zaken Ollongren (“informatieplicht”)
6. Zienswijze Amsterdamse ombudsman (“actieve en adequate informatie”)
7. Behoorlijkheidswijzer nationale ombudsman (“juiste informatie”)
8. Wet op de oneerlijke Handelspraktijken (“prijs of de wijze van berekenen ervan”) (art. 193c, 193d en 194)

Behoorlijkheidswijzer nationale ombudsman

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

Nationale ombudsman, Behoorlijkheidswijzer, (link 20161001)

Wet op de oneerlijke handelspraktijken

Artikel 194

1 Hij die omtrent goederen of diensten die door hem of degene ten behoeve van wie hij handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf worden aangeboden, een mededeling openbaar maakt of laat openbaar maken, handelt onrechtmatig jegens een ander die handelt in de uitoefening van zijn bedrijf, indien deze mededeling in een of meer opzichten misleidend is, zoals ten aanzien van:

a. de aard, samenstelling, hoeveelheid, hoedanigheid, eigenschappen of gebruiksmogelijkheden;

b. de herkomst, de wijze op het tijdstip van vervaardigen;

c. de omvang van de voorraad;

d. de prijs of de wijze van berekenen daarvan;

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

Gemeente negeert adviezen van zeven professoren.

Installeer Raad van Toezicht.

De commissie adviseert met kracht het beheer en onderhoud van het model in handen van een gezaghebbende onafhankelijke instantie te leggen. De procedure tot vaststelling van de grondwaarde wint daarmee aan eenduidigheid en transparantie. Objectiviteit en deskundigheid kan worden gegarandeerd met een externe Raad van Toezicht die dit bewaakt.

Erfpacht commissie Frijns 2014
Prof. dr. J.M.G. Frijns
Prof. dr. W.K. Korthals Altes
Prof. dr. C.N. Teulings
(link 20140323)

Kijk naar een depreciatie 40%.

De korting die wordt gegeven aan de erfpachters met een reeds herziene canon, zal echter ook moeten worden aangeboden aan alle andere erfpachters; anders zou er een oneerlijke situatie ontstaan... Wij constateren dat voor woningen in de huidige taxatiepraktijk kortingen van 40% worden gehanteerd.

Onze opdracht is op macroniveau uitgevoerd. Het is nu aan de gemeente om de aanbevelingen in concrete gevallen te testen[1] op uitvoerbaarheid en andere (politieke?) normen die zij wil aanhouden.

Grondwaardecommissie 2015
Prof. dr. T. M. Berkhout
Prof. dr. D. Brounen
Prof. dr. P.M.A. Eichholtz
(link 20150618)

Haal politiek uit de rekentechniek.

Haal politiek en techniek uit elkaar en maak de discussie transparant.

Maak duidelijk dat de consequenties van de erfpacht het gevolg zijn van politieke besluitvorming en niet zo zeer van de techniek.

Advies commissie ruimtelijke ordening 2017
Prof. dr. P. van Gool

(link 20170411)

➜ “Objectiviteit en deskundigheid” moeten worden gegarandeerd. “Toets eeuwigdurende erfpacht aan normen”: de Grondwaardecommissie heeft NIET onderzocht of de erfpacht voldoet aan voorlichting, ABBB of redelijkheid en billijkheid. Dit viel buiten haar opdracht.

1 Deze testen op uitvoerbaarheid bij concrete gevallen hebben niet plaatsgevonden.

Advies: hanteer plafond van netto grondquote van 13%.

Hanteer een plafond van een netto grondquote van 13% van de WOZ (exclusief de erfpachtcorrectie) zoals gecommuniceerd bij de koop van de woning.[1]

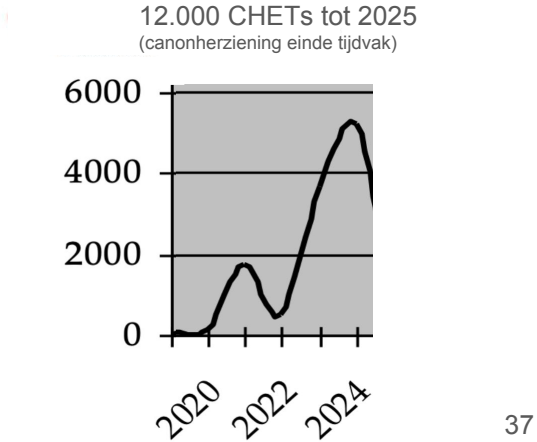
1. Het maakt de gemeente betrouwbaar.
2. Het voorkomt rechtsongelijkheid.
3. Het voorkomt dat 12.000 erfpachters moeten verhuizen.
4. Het voorkomt dubbel betalen door erfpachters (het vermindert de subsidiestroom van “erfpacht” naar “eigen grond” die te weinig meebetalen aan de stad)
5. Het voorkomt een “verduurzamingsboete” op energiebesparing.
6. Het geeft rust aan erfpachters en op het erfpacht dossier.

Handhaaf dit plafond van 13% tot verkoopdatum woning.

1. Het bespaart € 750 voor tussentijdse wijziging hypotheekakte.
2. Het voorkomt dat ouderen, WW-ers en WAO-ers niet/ongunstig kunnen overstappen door bancaire inkomensnormen.
3. Het sluit aan bij het natuurlijk beslismoment om zich te verdiepen in erfpacht.
4. Het sluit aan bij oorspronkelijke plan van GroenLinks.
5. Het voorkomt problemen bij de 90% erfpachters die niet overstapt.

Verbeter governance door instelling van een toezichtsorgaan.

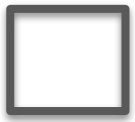
1. Dit sluit aan bij advies van commissie Prof. dr. Frijns
2. Voorkomt nieuwe fouten in de informatievoorziening.
3. Dit ondersteunt de raad bij toekomstige besluitvorming.



1 Voor afkoop van het eeuwigdurend tijdvak per herzieningsdatum van het huidige tijdvak op dezelfde manier als nu bij de BSQ berekening.

Ik, wethouder/raadslid te Amsterdam, kies voor:

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

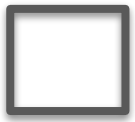


Huisjesmelken

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

Behoorlijk bestuur

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



Geen commentaar/mening

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