



Rekenkamer Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Gemeente Amsterdam
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

datum 12 december 2019
ons kenmerk RA_19_239
behandeld door A. Kok
onderwerp beantwoorden vragen rekenkamerbrief *Canonherziening einde tijdvak en Verlengde afkoop erfpacht*
bijlagen -

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij de behandeling van onze rekenkamerbrief *Canonherziening einde tijdvak en Verlengde afkoop erfpacht* (november 2019) in de commissie Ruimtelijke Ordening van 11 december 2019 heeft de heer Mangal namens DENK vier technische vragen gesteld.

Graag, maak ik van de gelegenheid gebruik om, voorafgaand aan de beantwoording van deze vragen, kort toe te lichten waarom ik de rekenkamerbrief aan u heb geschreven. In reactie op onze eerdere onderzoeken heeft het college aangegeven dat de problemen die wij constateerden, opgelost zouden worden met een nieuw erfpachtstelsel. Nu het stelsel van eeuwigdurende erfpacht is ingevoerd en het college daarmee enige ervaring heeft opgedaan, gaf dit ons een natuurlijk moment om na te gaan of onze aanbevelingen en conclusies van destijds nog steeds relevant zijn. Wij achten het niet waarschijnlijk dat alle erfpachters zullen overstappen. Daardoor blijven de aanbevelingen en conclusies uit onze eerdere onderzoeken nog lange tijd actueel.

Berekening canon en afkoopsom eeuwigdurende erfpacht

Wat maakt het voor een erfpachter ingewikkeld om de waardebepaling van de grond en de berekening van de afkoopsom eeuwigdurende erfpacht te begrijpen en te controleren?

De canon en de afkoopsom bij overstappen zijn voor een erfpachter beperkt begrijpelijk en controleerbaar. Dit kent verschillende oorzaken. De belangrijkste is dat de gemeente de uitkomsten van de berekeningen laat zien, maar de berekeningen zelf niet. Om de berekeningen zelf te kunnen maken, moet de erfpachter nagaan welke formules op zijn of haar situatie van toepassing zijn en welke waarde de verschillende variabelen in de formules hebben. Deze informatie staat in verschillende documenten en op verschillende plaatsen op de website van de gemeente. Voor een van deze variabelen - de BSQ - geldt dat deze niet door de erfpachter kan worden gecontroleerd.

Bepaling grondwaarde door deskundigen

Welke vrijheden hebben de drie deskundigen bij het bepalen van de grondwaarde en hoe hoog kunnen de verschillen met de gemeentelijke grondwaardebepaling oplopen?

Bij *eeuwigdurende erfpacht* bepaalt de gemeente de grondwaarde. Bij *voortdurende erfpacht* - in ieder geval bij de canonherziening einde tijdvak (CHET) - heeft de erfpachter het recht om de grondwaarde door een commissie van deskundigen te laten bepalen.

In onze rekenkamerbrief [Verzoek tot rechtmatigheidonderzoek erfpacht](#) (2013) hebben wij uitgebreid aandacht besteed aan de verschillen tussen het bepalen van de grondwaarde door de deskundigen en de gemeente. Uit jurisprudentie van de afgelopen jaren is gebleken dat deskundigen vergaande vrijheden hebben in de keuze van de waardebepalingsmethodiek en de gehanteerde waarden voor verschillende variabelen. Het gaat onder andere om de wijze waarop de waarde van de grond, het canonpercentage en het rentepercentage is bepaald. Dit is bijvoorbeeld gebleken uit uitspraken in de zaken Honnebier (2005), NLVE (2009) en SEBA (2013). De deskundigen dienen in hun rapporten de gekozen methode wel goed te motiveren. Hier bleek het in de praktijk aan te schorten.

Ook in 2019 wijkt de grondwaardebepaling van de gemeente Amsterdam af van de grondwaardebepaling van de deskundigen. Hoewel de deskundigen veelal zijn overgestapt op de residuele rekenmethode hanteren zij nog andere waarden voor bepaalde variabelen in de berekening. Ook in dit onderzoek kwamen wij enkele verschillen tegen. Zo hanteren deskundigen bijvoorbeeld nog steeds een depreciatiefactor op de grondwaarde van 40%, terwijl de gemeente Amsterdam in de loop der jaren de depreciatiefactor naar beneden heeft bijgesteld. Ook hanteren de deskundigen het lagere canonpercentage van de ASRE (1,33%)^a, terwijl de gemeente Amsterdam op dit moment een canonpercentage hanteert van (1,94 %) ^b.

Hoe hoog deze verschillen kunnen oplopen tussen de waardebepaling van gemeente en deskundigen hebben wij in 2019 niet onderzocht. In ons rapport van 2012 concludeerden wij dat de drie deskundigen in 82% van de onderzochte canonherzieningen de gemiddelde jaarlijkse canon € 581 lager vaststelde dan de gemeente. In 18% van onderzochte herzieningen viel deze waardebepaling gemiddeld € 163 hoger uit voor de erfpachter.

Bandbreedte canonpercentage

Is het college bevoegd de bandbreedte waarbinnen het canonpercentage zich beweegt aan te passen en onder welke voorwaarden. Is de bandbreedte begrensd?

Het college geeft aan dat de bandbreedte varieert tussen de 2,39% en de 4,23%. Voor erfpachters die er nu voor kiezen om over te stappen, wordt het laagste canonpercentage gehanteerd (2,39%) voor het berekenen van de jaarlijkse canon. Daarna stelt het college het

^a Dit betreft het canonpercentage zoals vastgesteld voor het vierde kwartaal van 2018 door de ASRE ten behoeve van de *Algemene voorwaarden 2000* bij een geïndexeerde canon. Er gelden andere canonpercentages indien de er sprake is van een canonvaste periode van 10 of 25 jaar.

^b Dit betreft het canonpercentage zoals vastgesteld door de directeur Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam in het *Gemeenteblad 2018*, nr. 189728, 10 september 2018 ten behoeve van een aanbieding voor canonherziening einde tijdvak naar de *Algemene voorwaarden 2000* voor erfpachters met een woonbestemming bij een jaarlijks geïndexeerde canon. Er gelden andere canonpercentages indien er sprake is van een canonvaste periode van 10 of 25 jaar.

canonpercentage vast binnen deze bandbreedte. Het vaststellen van de erfpachtregels is een bevoegdheid van het college. Daarmee is het college ook bevoegd om het canonpercentage of de het kortingspercentage aan te passen.

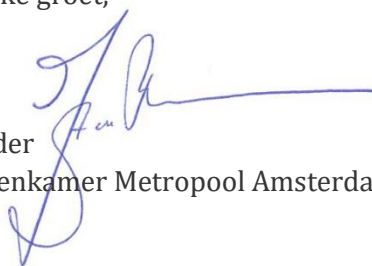
Verschil grondwaardebepaling Rijk en gemeente Amsterdam

Wij hebben geen onderzoek gedaan naar de wijze waarop het Rijk komt tot de grondwaardebepaling, mede vanuit de overweging dat de gemeente een zekere autonomie heeft bij het vaststellen van de methoden om de grondwaarde te bepalen.

Nadere informatie

Mocht u naar aanleiding van deze of eerdere publicaties over erfpacht een vraag hebben, dan ben ik gaarne bereid deze te beantwoorden. Dat kan tijdens een vergadering of op een ander tijdstip dat u beter schikt.

Met vriendelijke groet,



dr. J.A. de Ridder
directeur Rekenkamer Metropool Amsterdam