

Overstap en Erfpachtclaim

Koen de Lange

4 juli 2019 – Princes Irenebuurt - Thomaskerk

Koen de Lange

– Voorzitter Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)

- Bodemprocedure canonherziening voortdurende erfpacht
- Erfpacht referendum 2013/2017
- Bodemprocedure AB2016 eeuwigdurende erfpacht



– Nederlands instituut voor Erfpacht (NivE)

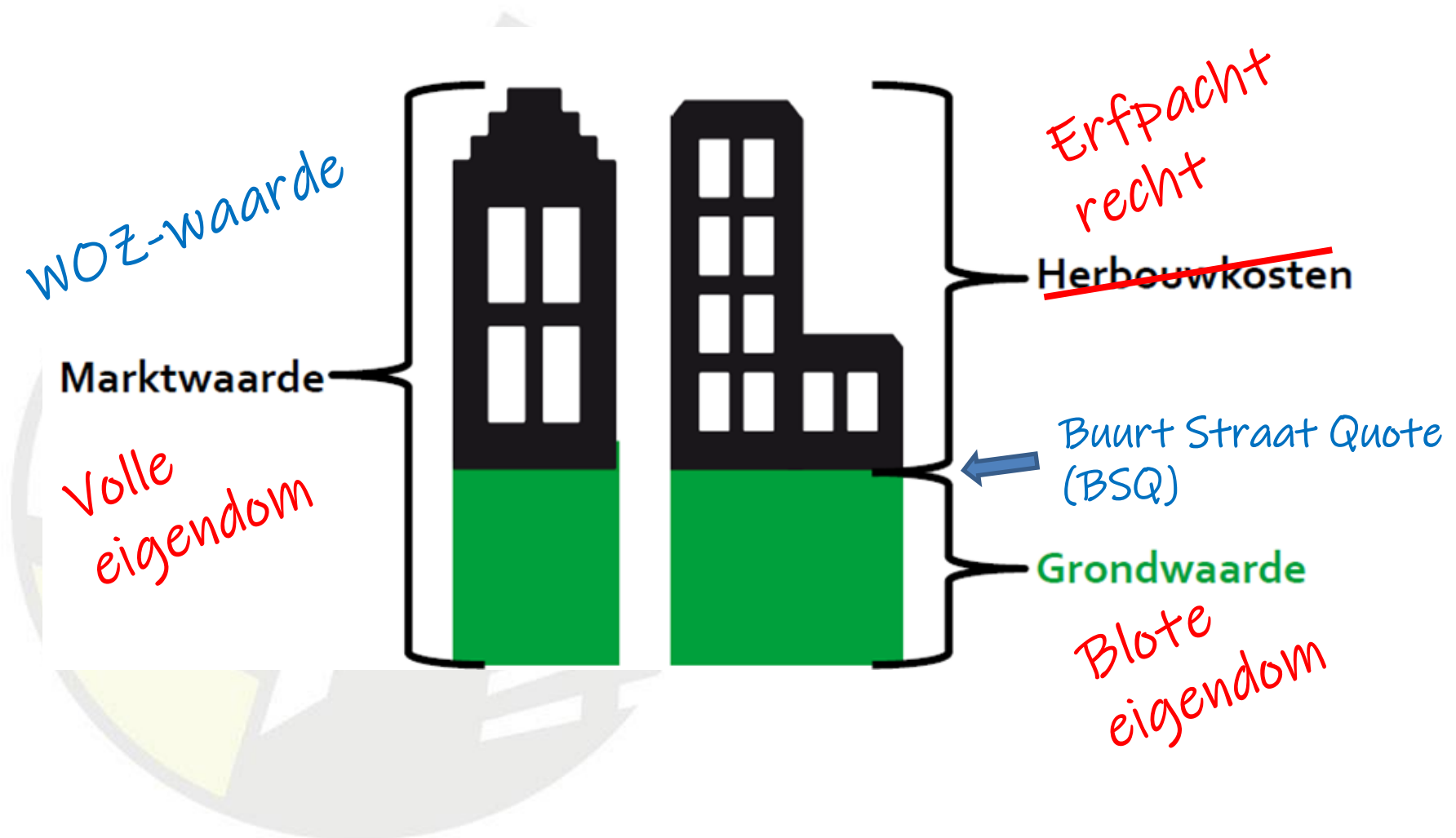
- Financierbaarheid particuliere erfpacht NVB
- Deskundigen advies
- Erfpachtonderhandelingen
- WOZ Bezwaar erfpachtcorrectie Amsterdam



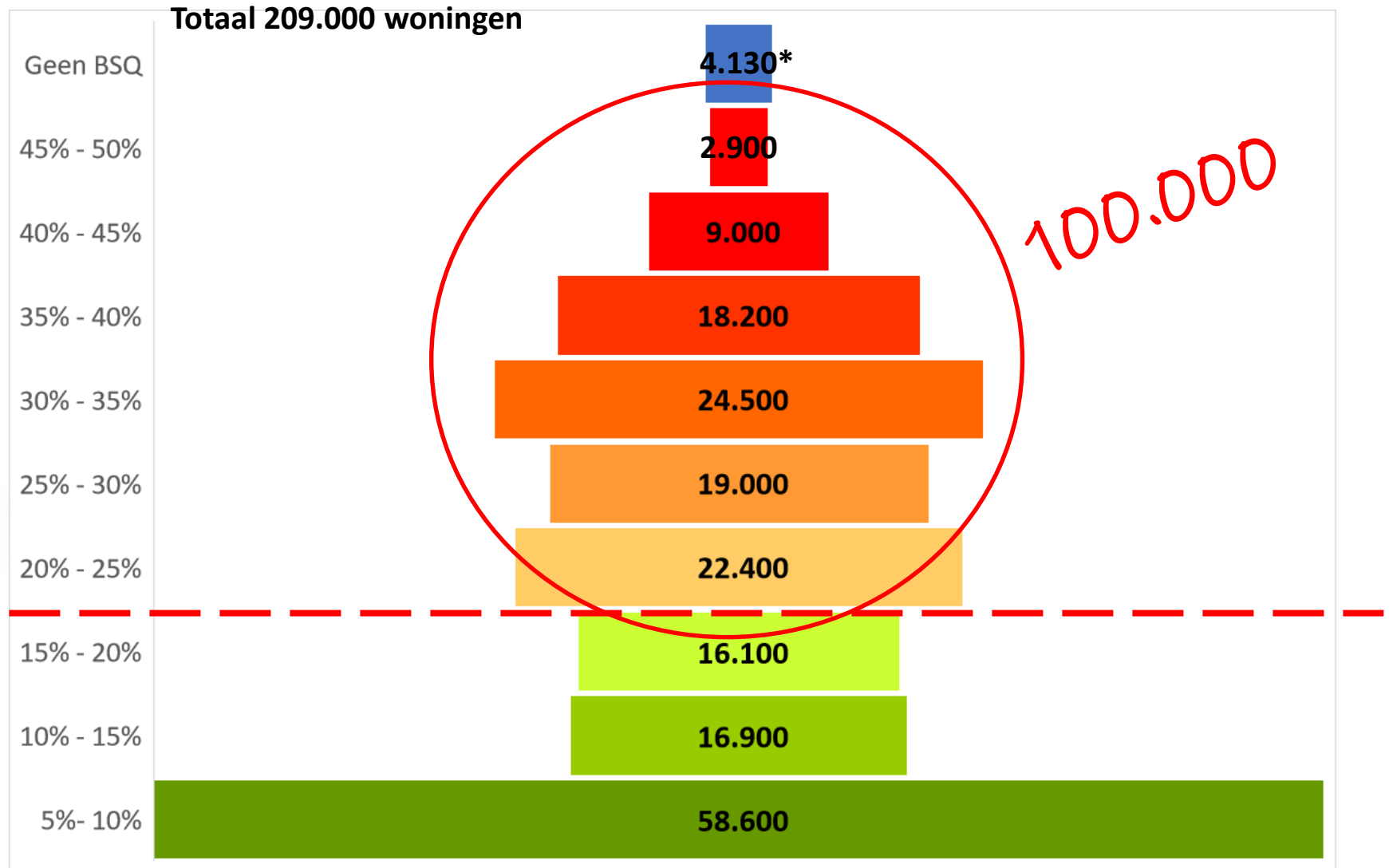
– Erfpachtclaim Schade Grondwaardebeleid Amsterdam

- i.s.m. Eduard de Geer (CDGA)

Van wie is de waarde?



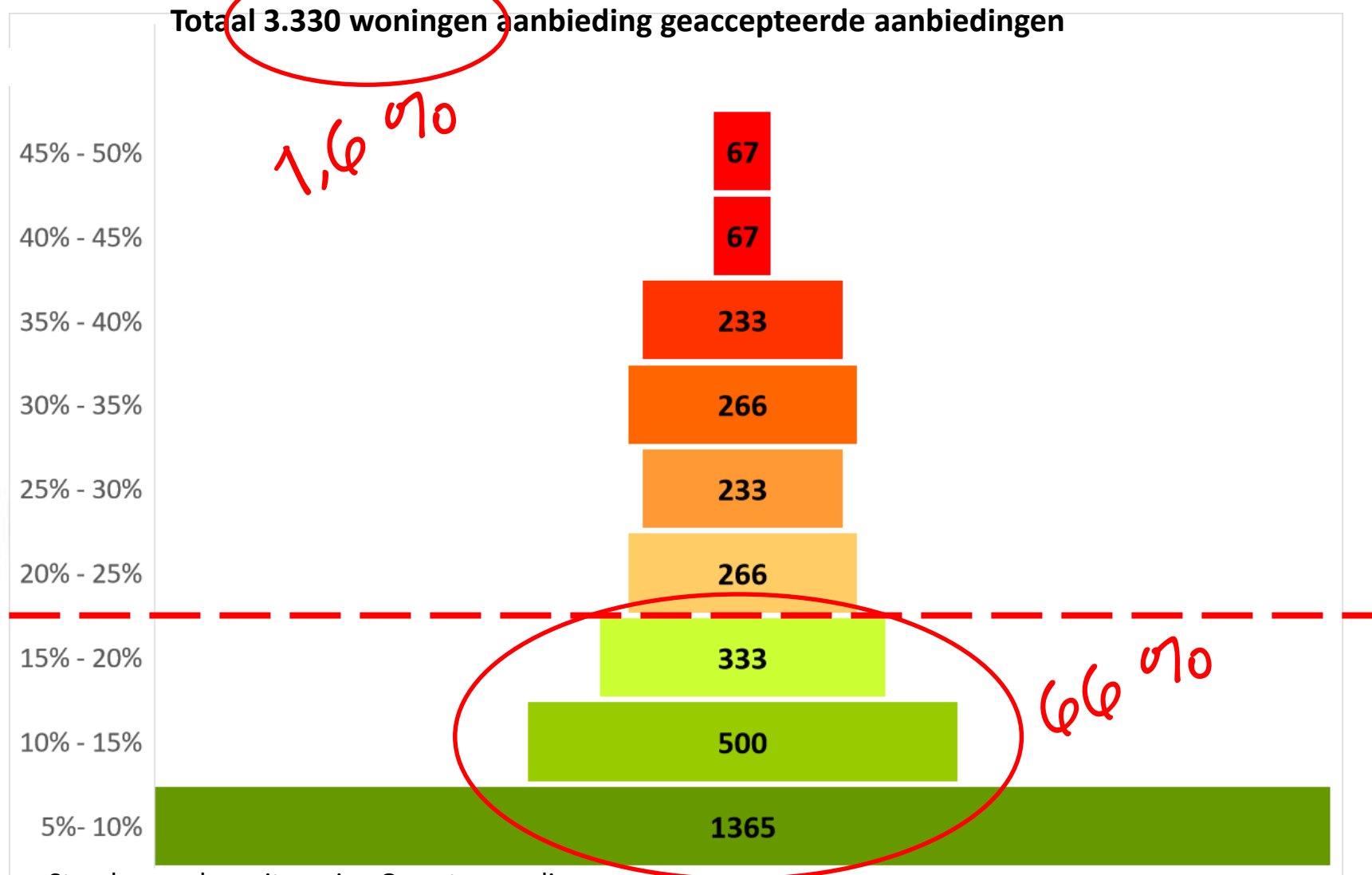
Wie kan overstappen?



BSQ 2017 – overstappen t/m 2019

*Van nog eens 15.000 woningen is niet gepubliceerd in welke BSQ klasse deze vallen

Wie stapt over?



Waarom de canon herzien? /1

Voortdurende erfpacht

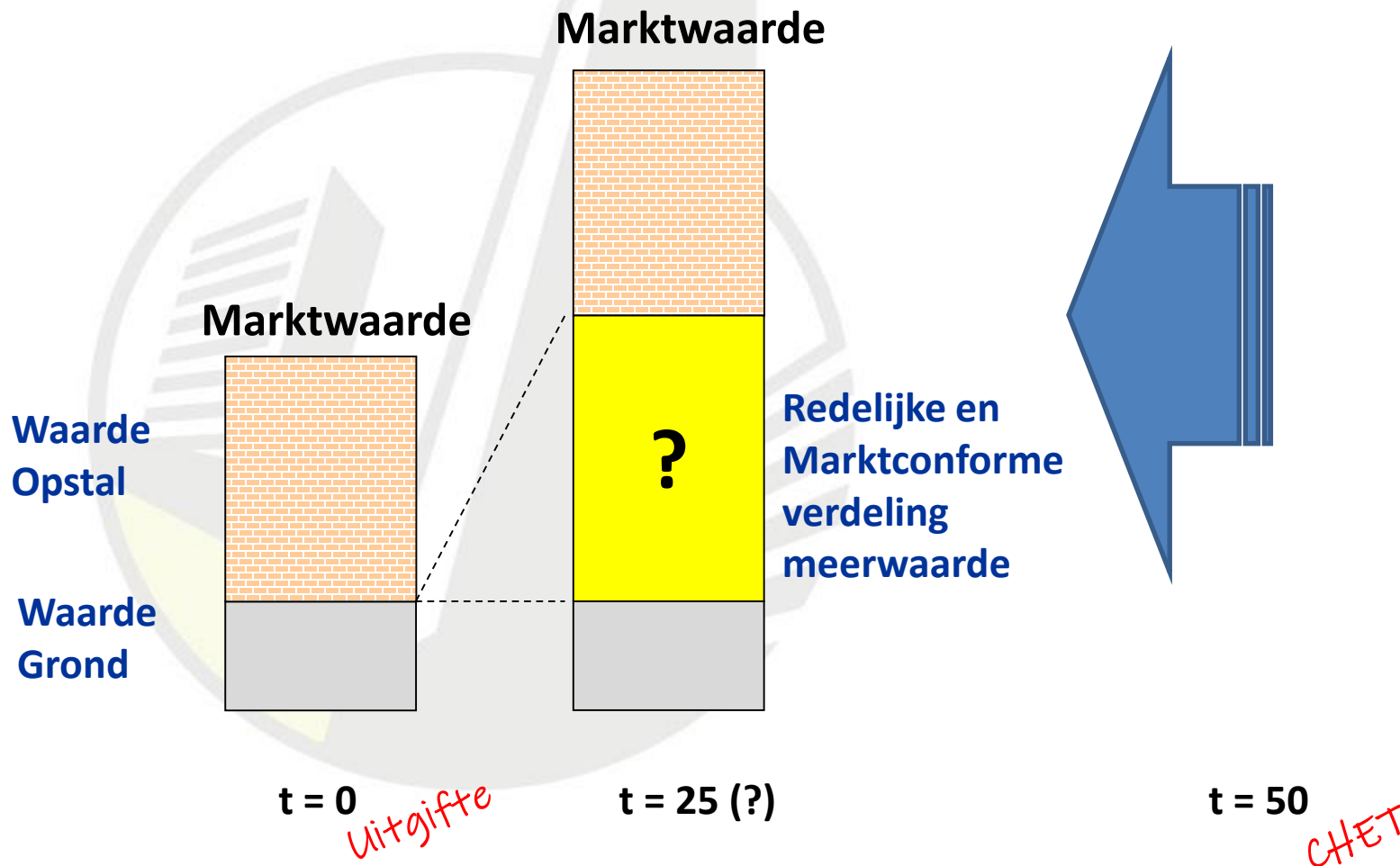
- Tijdvakken van **50** (75) **jaar**
- Canon (**prijs**) wordt **herzien** einde tijdvak
- Algemene Bepalingen worden herzien einde tijdvak
- **Probleem**
 - De wet en de erfpachtvoorwaarden zwijgen over de vraag betreffende de **verdeling van de 'meerwaarde'** tussen gemeente en erfpachter bij canon herziening.
- **Hoge Raad (2016/SEBA):** Canon herzien op basis van
 - De actuele **(markt)waarde** van de grond, op **redelijke gronden** en naar behoren **gemotiveerd**

Waarom de canon herzien? /2

Overstap naar eeuwigdurende erfpacht

- **Vrijwillig** overstappen
- Bij overstap **nog 1x herziening canon**
- Wijziging van de prijs (canon) met ingang van het volgende tijdvak
- Dus:
 - Overstapaanbieding is een (zeer) **vroegtijdig aanbod** canonherziening einde tijdvak (CHET)
 - Algemene Bepalingen 2016 **vanaf overstap** van toepassing
 - Wijziging financiële verplichting vanaf **begin volgend tijdvak**
 - Mogelijkheid om **op ieder moment** de financiële verplichting af te kopen

Hoe meerwaarde verdelen? /1



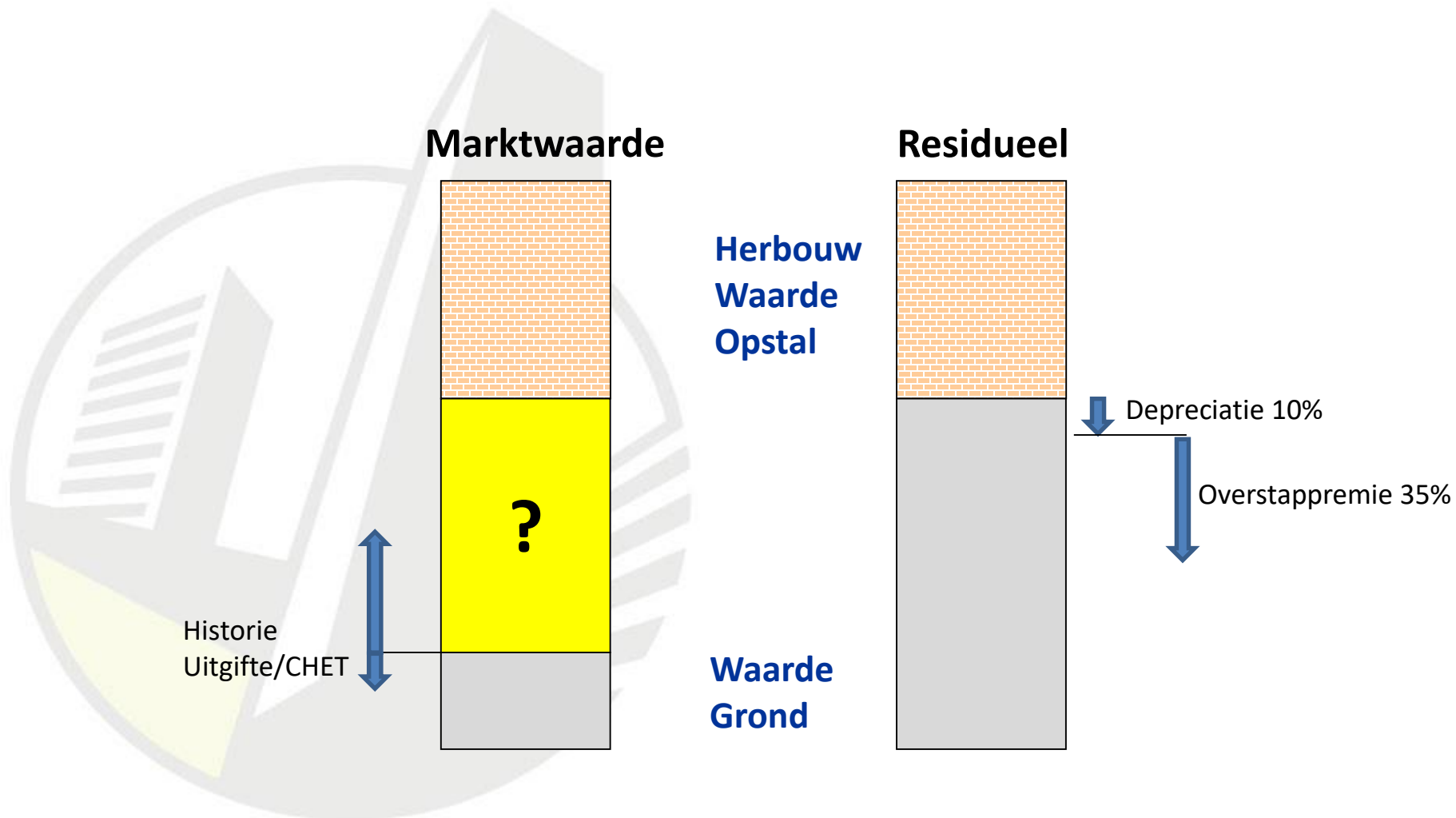
Redelijke gronden? /1

- Gemeente neemt een **partijbeslissing** waarover niet onderhandeld is:
 - **(Residueel)** De meerwaarde woning wordt aan de gemeente toegerekend ▶
 - **(Hefboom)** Erfpachter wordt klemgezet om verdere schade te voorkomen ▶
 - **(Rekentool)** Inmenging gemeente bij de verkoopprijs van uw woning ▶

“Erfpachter kan rekening houden met de toekomstige canonverhoging, die staat online”



Residuele grondwaarde /1



Residuele grondwaarde /2

Ook MVA makelaars draaien aan hefboom knoppen:

	2012-2015	2018-2019	
Grondquote	17-22%	47-60%	→ x 2,5
Depreciatie	40%	40%	
Netto grondquote	10-13%	28-35%	→ x 2,5
Canon% ASRE	3,22% - 2,70%	1,33 – 1,36%	→ / 2,5

Herziening	Adres	Netto grondquote
1 mei 2012	Herman Gorterstraat	12%
1 juni 2012	Kinderdijkstraat	10%
1 juni 2012	Waalstraat	10%
1 januari 2013	Apollolaan	13%
1 januari 2013	Coreellistraat	12%
15 april 2013	Beethovenstraat	12%
15 oktober 2013	Milletstraat	13%
1 november 2013	Blancefloorstraat	10%
15 november 2013	Egidiusstraat	12%
15 november 2013	Fahrenheitsingel	10%
1 december 2013	Ferguutstraat	10%
15 juli 2014	Griseldestraat	13%
15 augustus 2014	Lucellestraat	13%
1 april 2015	Merlijnstraat	13%

Herziening	Adres	Netto grondquote
1 januari 2018	Prinses Marijkestraat	35%
1 januari 2018	Darwinplantsoen	28%
1 januari 2018	Jan van Luijkenstraat	33%

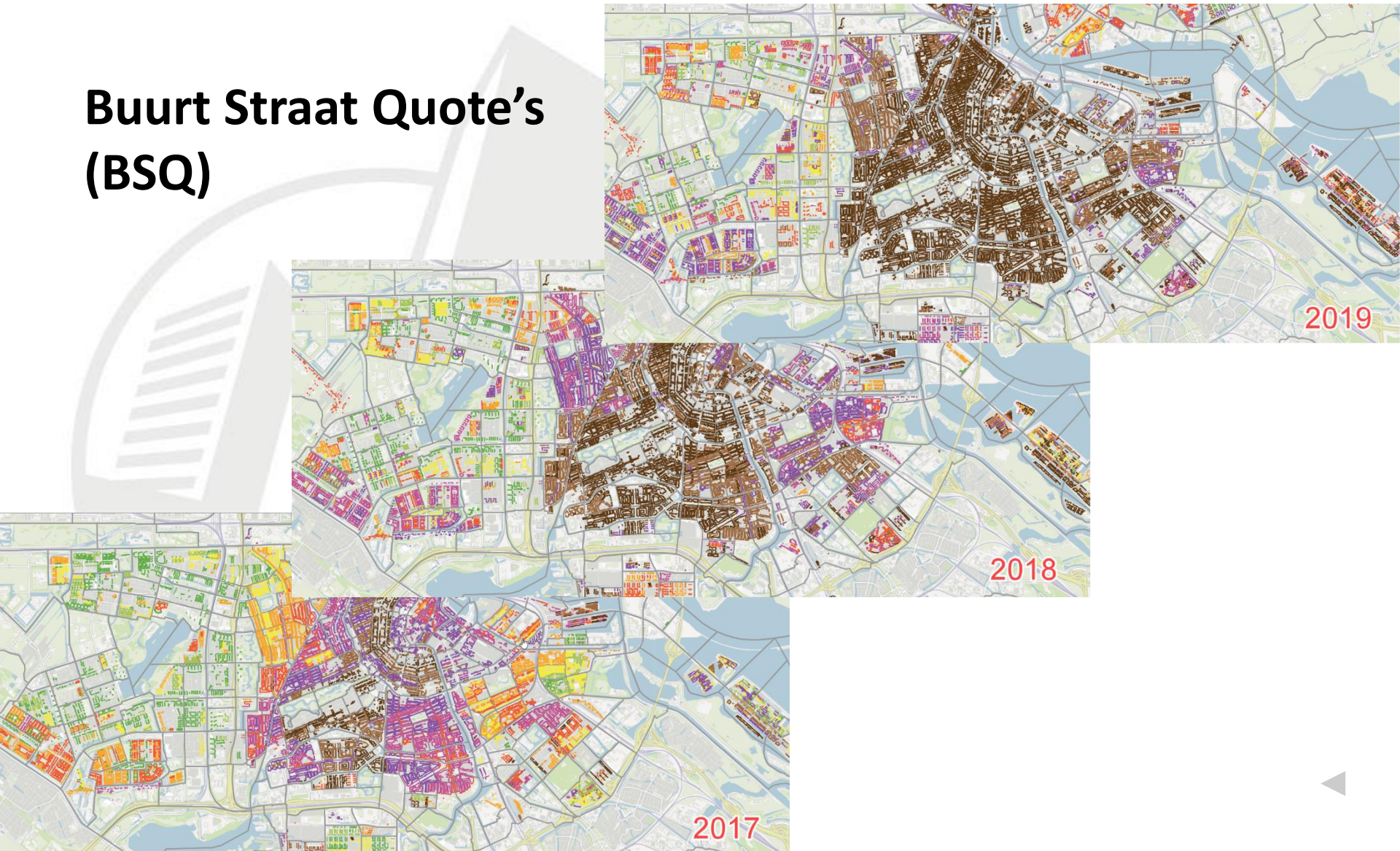
Residuele grondwaarde ^{/3}

Misvatting bij gebruik residuele grondwaarde methode bij bestaande erfpachtwoningen:

**Niet de gemeente maar
de huiseigenaar (erfpachter) bezit
het ontwikkel- en (her)bouwrecht
voor die locatie**

Hefboom

Buurt Straat Quote's (BSQ)



Rekentool

Bereken uw overstapkosten eeuw



https://berekenuwoverstap.nl/bereken-overstapkosten/

✗ Gemeente
✗ Amsterdam
✗

Bereken kosten eeuwigdurende erfpacht Rekentool voor woningen

Mijn woning

Mijn woning

Mijn erfpachtgegevens

Wel of niet overstappen?

Indicatie overstapkosten

Afronding

1. Wat is het adres van de woning?

Postcode:

Bijv. 1234AB

Huisnummer:

Er is geen toevoeging nodig.

2. Wat is de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2014?

Vul hier uw WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 in. Deze staat in uw WOZ-beschikking van 2015. ?

Is uw WOZ-waarde met peildatum 2015 lager? Dan mag u die invullen. Deze staat in uw WOZ-beschikking van 2016.

Als u een parkeerplaats of berging heeft met een eigen WOZ-waarde, telt u die op bij de WOZ-waarde van uw woning. Ook als u eigenaar bent van een pand met meerdere appartementen, kunt u de WOZ-waardes bij elkaar optellen.

De indicatie is gebaseerd op de volgende gegevens:

Afslag vanwege erfpachtgrond:
-10% ?

Canonpercentage tot 2020:
2.39% ?

Overstappremie:
-35% ?

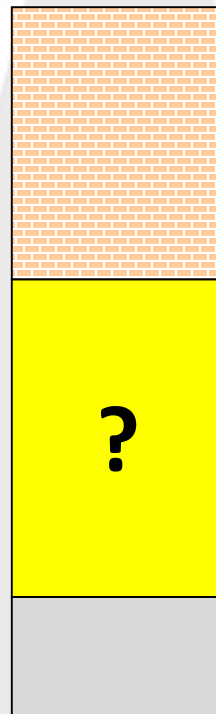
Redelijke gronden? /2

Gevolgen WOZ/BSQ-methode:

- **Willekeur** in uitkomsten
- **Nivellering** van vermogen huishoudens
- Per saldo een **prijsverhoging** met **hefboom**
- **Geen onafhankelijke toets** op redelijkheid uitkomst

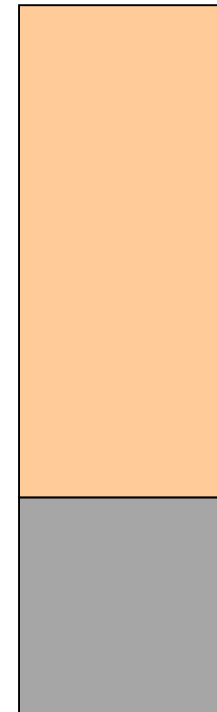
Marktwaaarde ! /1

Marktwaaarde



Redelijke en
Marktconforme
verdeling
meerwaarde

Vergelijkende
Verkoop
transacties



Marktwaaarde
Volle eigendom

-/-

Marktwaaarde
Erfpachtrecht

=

Marktwaaarde
Bloot-eigendom

Marktwaarde ! /2

prof. P.M.A. Eichholtz en prof. M.K. Francke*

*“Een **rationele koper** zal
voor een woning op in erfpacht uitgegeven grond
niet bereid zijn meer te betalen dan
de marktwaarde volle eigendom
minus
de **contante waarde** van alle toekomstige
(canon)betalingen”*

*Eichholtz en Francke (2016), *De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden*, p15

Marktwaaarde ! /3

Onderzoek prof. P.A. Gautier en prof. A. van Vuuren*

1. Huizen in vol eigendom zijn gemiddeld **10,3 %** duurder dan huizen met canon betalende erfpacht
=> marktwaaarde erfpachtgrond tussen 5-15% van de totale woningwaarde
2. Voor ieder jaar dat de erfpacht canon is vooruitbetaald is de huizenprijs gemiddeld **0,15%** hoger
≈ geen prijsverschil met vol eigendom bij 65 jaar vooruitbetaling
3. Prijsgevoeligheid canon op erfpachtrecht factor 13,5

*Gautier en Van Vuuren (2017), *The effect of land lease on house prices*

N = 117.176 verkooptransacties in Amsterdam in de periode 1985-2011

Redelijke gronden? ^{/3}

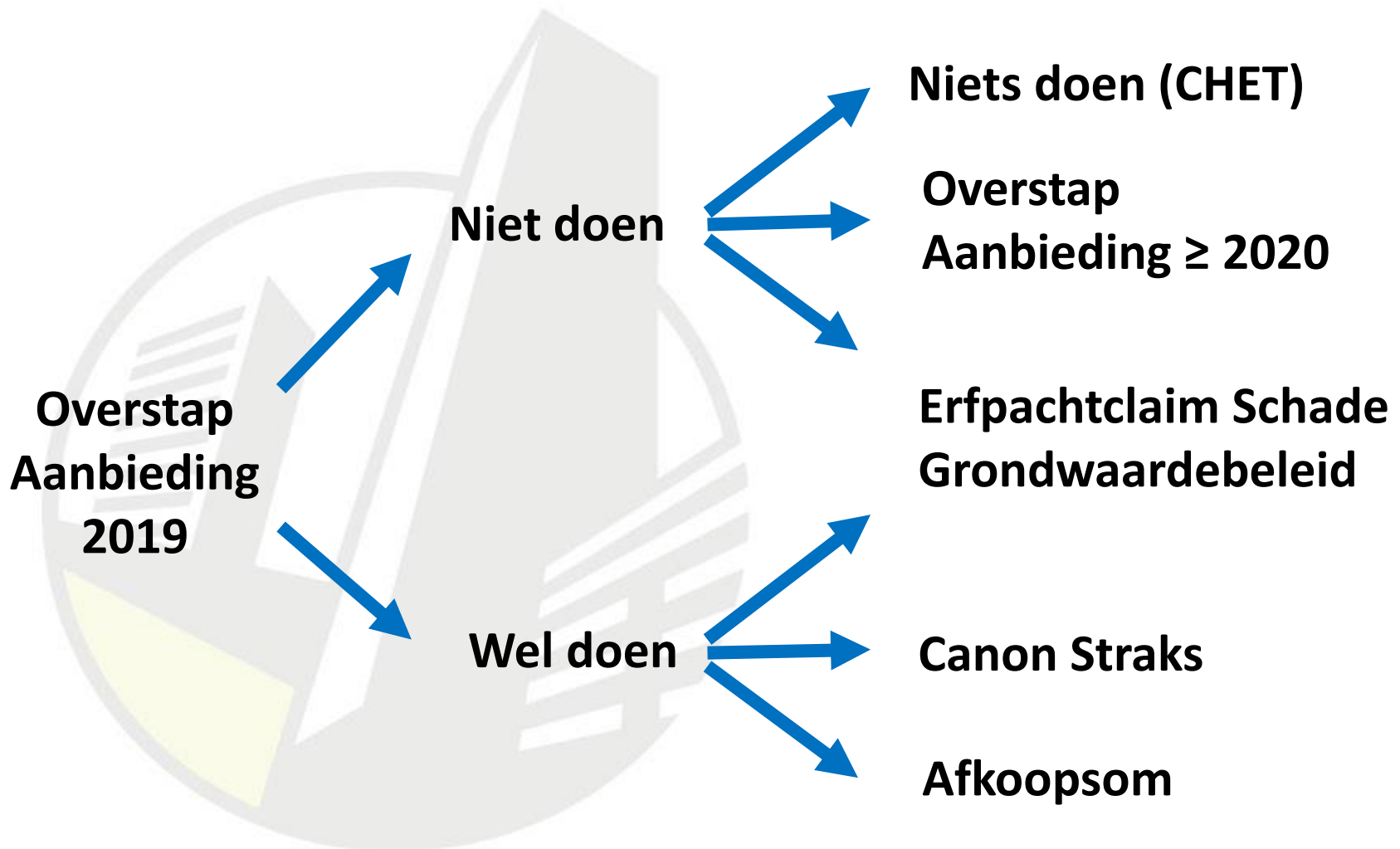
Conclusie

Beoordeel overstap aanbieding op:

1. Invloed op de verkoopwaarde van uw woning

2. Betaalbaarheid

Uw opties



Casus I – Oud Zuid

Huidig tijdvak

- AB 2000
- Einde 2059
- Canon € 1.275 p/j

– Afkoopsom € 28.000

– Grondwaarde CHET
2009 € 32.500

Eeuwigdurend tijdvak

- AB 2016
- Vanaf 2059
- Canon € 1.275 p/j

– Afkoopsom € 19.500

– WOZ 250.000

– BSQ 36%

Erfpachtclaim

– Afkoopsom **€ 47.500**

– Taxatie VE € 365.000

– Taxatie EP € 340.000

– Waarde BE **€ 25.000**

– Schade **€ 22.500**

Casus II – Oud Zuid

Huidig tijdvak

- AB 1937
- Einde 2041
- Canon € 4.700 p/j

– Afkoopsom € 67.000

– Grondwaarde CHET
1991 € 73.500

Eeuwigdurend tijdvak

- AB 2016
- Vanaf 2041
- Canon € 15.920 p/j

– Afkoopsom € 374.000

– WOZ 2.300.000

– BSQ 49%

Erfpachtclaim

– Afkoopsom **€ 441.000**

– Taxatie VE € 2.600.000

– Taxatie EP € 2.475.000

– Waarde BE **€ 125.000**

– **Schade € 316.000**

Erfpachtclaim /1

De Erfpachtclaim Schade Grondwaardebeleid
wordt gevoerd door:

mr. Eduard de Geer
Corten De Geer Advocaten

Grasweg 63-65
1031 HX Amsterdam

Telefoon: 020-262 1 242

E-mail: kantoor@cortendegeer.nl

Website: www.cortendegeer.nl



Erfpachtclaim /2

- **Feitelijke uitgangspunten**

- Algemene rekenregel: $EP + BE = VE$
- Komt met conversieaanbod van gemeente niet uit
- Als bevindingen van Gautier en Van Vuuren juist zijn
- Feitelijke conclusies:
 - 1) **BE te hoog**: Gemeente rekent een te hoge waarde aan zichzelf toe of,
 - 2) **EP te hoog**: Erfpachters betalen bij aankoop te veel voor erfpachtrecht

Erfpachtclaim /3

- **Juridisch standpunt**

feitelijke conclusie 1): BE te hoog

- Gemeente **schiet toerekenbaar tekort** doordat zij uitgaat van aan haar toekomstende waardedeel dat niet strookt met bestaand erfpachtrecht
- Gemeente **handelt onrechtmatig** want:
 - In strijd met redelijkheid en billijkheid en algemene beginselen van behoorlijk bestuur
 - Misbruik van omstandigheden
 - Strijd met art. 1 EP
 - Strijd met art. 24 Mededingingswet
 - Oneerlijke handelspraktijk door onjuiste informatie

Erfpachtclaim /4

- **Juridisch standpunt**

feitelijke conclusie 1): BE te hoog

- **Algemene beginselen van behoorlijk bestuur**

- Geen zorgvuldige voorbereiding (GWC advies deugt niet)
 - Geen transparante berekening (BSQ ondoorzichtig)
 - Geen evenwichtige afweging (nadeel erfpachter)
 - Geen gelijke behandeling (verschillende WOZ-waardes)

Erfpachtclaim /5

- **Juridisch standpunt**

feitelijke conclusie 1): BE te hoog

- **Vordering:**

- Verbod op het doen van onredelijk aanbod
 - Verplichting tot doen van redelijk aanbod
 - Op basis van bestaande erfpachtverhouding
 - Op basis van gewekt vertrouwen
 - Op basis van maatschappelijke zorgvuldigheid
 - Bij reeds geconverteerde rechten:
 - Partiële vernietiging inzake prijs
 - Terugbetaling
 - Schadevergoeding

Erfpachtclaim /6

- **Juridisch standpunt**

feitelijke conclusie 2): EP te hoog

- Gemeente is bij opstellen en toepassen erfpacht gebonden aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur
- Gemeente erfpacht in de markt gebracht met voorwaarden die (zelfs bij deskundigen) tot onjuiste waardering leiden
 - Daarop heeft erfpachter geen invloed gehad
 - Daaraan heeft gemeente, terwijl dat haar bekend was, niets gedaan
 - Waardoor de erfpachters schade lijden
- Dat is de gemeente te verwijten

Erfpachtclaim /7

- **Juridisch standpunt**

feitelijke conclusie 2):EP te hoog

- Strijd met hetgeen in het maatschappelijk verkeer betaamt, onzorgvuldig en onevenwichtig
- Gevolg:
 - Toerekenbaar tekortschieten
 - Onrechtmatig handelen
- **Vordering: Schadevergoeding**

Aanvragen aanbieding

<https://erfpacht.amsterdam.nl/portaal/login/>

× Gemeente
× Amsterdam
×

Inloggen

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht

Om gebruik te kunnen maken van uw persoonlijke online omgeving moet u inloggen.



Burgers
Inloggen



Bedrijven &
instellingen
Inloggen



Heeft u nog geen DigiD of eHerkenning?

Regel dit dan eerst.

- › [DigiD aanvragen](#) (voor burgers).
- › [eHerkenning aanvragen](#) (voor bedrijven/instellingen).

Aanmelden erfpachtclaim

www.cortendegeer.nl/formulier-erfpachtclaim/

U heeft een **rechtsbijstandsverzekering** met woonhuisdekking:

- **Kostenverrekening** voor de procedure vindt **rechtstreeks** plaats tussen verzekeraar en het advocatenkantoor Corten De Geer.
- U dient het geschil wel **zelf aan te melden bij uw verzekeraar** en te verzoeken om uitbesteding aan advocaat mr. L.E. de Geer. U kunt daarvoor gebruik maken van een standaardbrief die u middels kantoor@cortendegeer.nl bij ons kantoor kunt opvragen.

Aanmelden erfpachtclaim

www.cortendegeer.nl/formulier-erfpachtclaim/

U heeft **geen rechtsbijstandsverzekering** met woonhuisdekking:

- Inschrijfgeld **€ 250,- (eenmalig)**
- **Alleen bij succes, 5% van:**
 - het door de gemeente aan u **uitgekeerde schadebedrag**, of
 - de **vermindering van de afkoopsom** t.o.v. de aanbieding nu, bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Aanmelden erfpachtclaim

Uw aanmelding

Erfpachtclaim Schade Grondwaardebeleid

Gegevens deelnemer

Dhr/Mevr *

Voornaam *

Achternaam *

Woon-/ correspondentieadres

Postcode *

Huisnummer *

Straat *

Plaats *

Telefoon *

E-mail *

Adres erfpachtwoning *

- ☐ Gelijk aan woonadres
☐ Adres anders