Uitkomst 'wat verwacht jij van de AB 2015?'

Wat zijn voor jou belangrijke kernwoorden waaraan de AB 2015 moet voldoen?

- Volwaardig product dat erfpachter ook de voordelen van erfpacht geeft
- Eerlijk product, eerlijke prijs
- Behandelen als complex financieel product → voorlichting (en bijsluiter)

- Transparant
- eenduidig
- Voorspelbaar

- eerlijk (rechtszeker en rechtsgelijk)
- begrijpelijk, duidelijk in keuzes (dus waarom nemen we bepaalde beslissingen? Dat staat natuurlijk niet in de AB, maar zou wel in een begeleidende tekst kunnen voor de inspraak),
- en natuurlijk: erfpachter is doelgroep, niet zijn/haar jurist;-)

"Helder" is voor mij het belangrijkste begrip waaraan de nieuwe algemene bepalingen (en ook het aanvullend beleid) moet voldoen.

- Begrijpelijk
- Eenvoudig
- niet te veel uitzonderingen op de regel
- werkbaar

gelijkheid voor iedereen. Dus gelijke canon in gelijke situatie. Nu zijn er te vaak uitzonderingen, waardoor erfpachters voor hetzelfde stuk grond een ander canonbedrag betalen.

- Rechtsgelijkheid (Rechtsgelijkheid niet alleen voor de erfpachter, maar voor alle Amsterdammers en mensen die een pand bezitten op eigen grond)
- duidelijkheid

- eenvoud
- begrijpelijk

- 'redelijk voor beide partijen

- Eenvoudig
- Robuust
- praktisch uitvoerbaar
- tijdloos

- Logisch
- Toekomstbestendig
- juridisch houdbaar

- Helder taalgebruik
- Vriendelijk
- begrijpelijk
- kort
- Niet te veel verwijzingen naar allerlei artikelen (staat heel juridisch)
- Naast tekst ook gebruik maken van andere vormen (tabellen, tekeningen) om meer mensen de AB's te laten begrijpen.

- Eenvoud
- Transparantie

- Duidelijke zakelijk teksten die niet te veel uitweiden.

- eenduidig
- helder

5.2

- duidelijk
- transparant
- begrijpelijk
- houdbaar

- toepasbaar
- doeltreffend
- helder
- begrijpelijk
- duidelijk
- simpel
- Geef de erfpachter meer keuzevrijheid voor het betalingsregime (maandelijks, per kwartaal, halfjaarlijks of jaarlijks)
-

- Helderheid
- Transparantie
- zekerheid
- gelijkheid
- Het gaat hierbij met name om de wijze van de vaststelling van de canon/afkoop/indexering. De rekenmethode moet vooral eenduidig, begrijpelijk en uit te leggen zijn.

dat de bepalingen voor erfpachters te behappen zijn en dat de logica te begrijpen is. Of je het er dan mee eens bent is een tweede.

- Transparant
- Eerlijk
- Klantvriendelijk
- duidelijk en
- voor iedereen te begrijpen.

- Juridisch correct
- financieel correct
- helder en eenvoudig
- toekomstgericht,
- visionair
- doelmatig,
- flexibel maar ook met een goed kader.

- Begrijpelijk en transparant voor de niet in de materie ingevoerde lezer.
- Geen jargon (juridisch, financieel). Indien jargon onvermijdelijk, dan voorzien van een begrijpelijke toelichting.
- Geen kleine lettertjes, de (toekomstige) erfpachter moet weten waar hij aan toe is.
- Duidelijkheid over rechten en plichten van zowel de erfpachter als de gemeente.
- Zo eenvoudig mogelijk. Hoe ingewikkelder, hoe groter de kans dat de erfpachter naderhand zich toch met (nare) verrassingen voelt geconfronteerd.

Belangrijk is, is dat de bepalingen voor erfpachters te behappen zijn en dat de logica te begrijpen is. Of je het er dan mee eens bent is een tweede.

Ik heb in het kader van de startnotitie mijn verwachtingen meegegeven die er ook goed in staan.

- Eenvoudig
- Eerlijk
- Transparant
- helder

Duidelijk wat het bestuurlijke doel er mee is
Nederig, helder regelen wat kan maar niet doen alsof de wereld er over 100 jaar er hetzelfde uitziet of dat er dan nog hetzelfde wordt gedacht

Waarin hoop je dat de AB 2015 anders is dan de huidige Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht?

Vanuit uitgifteperspectief voldoen AB2000 aan deze criteria → opschudden, bijstellen, weeffouten wegnemen en actualiseren

Regeling CHET

- ik zou 'm graag begrijpen. Door alle omslachtige verwoordingen wekt een dergelijk document snel een gevoel van wantrouwen, alsof er een addertje onder het gras ligt. Dat kan worden ondervangen door naast zo publieksvriendelijk mogelijk schrijven van de AB zelf, een publieksvriendelijke inleiding te schrijven waarin we uitleggen dat sommige zaken juridisch op een bepaalde manier moeten worden verwoord, maar dat de kern van het verhaal is: .....
- Verder is de ontsluiting nog een groot aandachtspunt en een kans. Hoe zetten we 'm online met goede links naar de bijbehorende beleidsstukken en definities. Daar moeten we in de planning echt rekening mee houden.

- Ik hoop dat de nieuwe algemene bepalingen zo simpel worden geschreven, dat een toelichting niet eens meer nodig is.
- Ook een belangrijk punt is denk ik de rechtszekerheid. Geven de algemene bepalingen

voldoende rechtszekerheid aan de erfpachter? Uiteraard voor woningen wel bij volume-uitbreiding, maar hoe zit het met bestemmingswijziging. Wel meer zekerheid door het wegvallen van de CHET.

- alles moet veel duidelijker worden opgeschreven
- gemeente moet m.i. niet meer eenzijdig iets kunnen opleggen (zoals canonverhoging bij CHET, nieuwe AB's etc.)

niet teveel beleid in aparte stukken. Alles zoveel mogelijk in de AB verwerken. Erfpachters krijgen beleidsstukken nooit te zien en de informatie wordt nu niet altijd in de brieven verwerkt.

- Meer gelijkheid tussen vergelijkbare rechten en het voorkomen van de grote verschillen bij CHET.
- Ook de grote verschillen in de wijze van indexatie werken grote verschillen in de hand.
- Ik hoop dat de AB zoveel duidelijkheid kunnen geven dat er geen ruimte meer is om de schreeuwers hun zin te geven en daarmee iedereen gelijk behandeld wordt.
- Ook zoveel duidelijkheid dat er bij uitgifte meer gelijkheid komt door minder te onderhandelen en een bestendige lijn voor iedereen te hanteren. Hoeft geen lagere prijs, maar wel een prijs die voor iedereen hetzelfde is.

Daarom zijn in elk geval de volgende aspecten belangrijk:

- Heldere omschrijving van wat een bestemmingswijziging is
- Heldere omschrijving van het begrip grondwaarde en hoe die bepaalt wordt
- Geen of zeer beperkte fluctuatie in canonpercentage. Zeker niet elk kwartaal! Een ook jaarlijks geen al te grote schommelingen.
- Alleen keuze tussen indexcanon en afkoop/vooruitbetaling. Zeker niet alle varianten zoals 10-jaar en 25-jaar vast!
- Eenvoudige relatie tussen canon en afkoopsom

- Beter leesbaar
- logischer ingedeeld
- geen artikelen die we niet toepassen, dat in ieder geval binnen de gemeente (maar misschien ook wel voor de erfpachter) duidelijk is wat de achterliggende gedachte van de verschillende bepalingen is geweest.

- De AB 2000 is te ingewikkeld met drie vormen van canon (index, 10 jaar vast en 25 jaar vast)
- De AB 2000 is te strikt in de beschrijving dat de indexcanon een afgeleide is van de

langlopende staatsrente.

- De AB's 1994-2000 hanteren wettelijke rente en de AB's voor 1994 hanteren 6%. Het onderscheid handelsrente en consumentenrente is volgens Nauta zeer ingewikkeld. Ik wil daarom voorstellen om in de AB 2015 op te nemen dat wettelijke rente wordt gehanteerd of 6% indien die hoger is. Dan hebben we in ieder geval de mogelijkheid om terug te grijpen naar 6% rente mocht die wettelijke rente ook in de toekomst ingewikkeld blijven. Je kunt namelijk altijd als gemeente besluiten om aan de erfpachter een lagere rente in rekening te brengen maar je kunt nooit een hogere rente vragen.
- Er moet in komen staan dat de gemeente het recht heeft om aanmaningskosten of incassokosten bij de erfpachter in rekening te brengen.

Omdat er, naar ik heb begrepen, bewust gekozen is om geen mogelijkheid op te nemen om nieuwe AB's toe te passen na verloop van tijd zullen de AB's tijdloos moeten zijn. Dit is, zoals eerder besproken, een ambitieus doel.

- erfpachter weet waar-ie voor altijd financieel aan toe is
- canon komt overeen met werkelijke gebruikswaarde van het perceel
- eenvoudig, transparant, één duidelijke canonsoort
- oplossen financiële onevenwichtigheden en risico's (zowel voor erfpachters als voor gemeente)
- soepele, transparante en klantvriendelijke overstapregeling

- Voorkom dat je de "waan van de dag" in je stelsel opneemt (kijk hoeveel "plezier" we nu hebben van art 7 AB2000 nu de rente zo laag is)

Op het gebied van handhaving. Dat hoort een belangrijk onderdeel van erfpacht te zijn, om o.a. oneerlijkheid te voorkomen. Daarnaast zou het mooi zijn als het voor erfpachters ook duidelijk zou zijn wat hun rechten zijn. Tot slot mag de taal ook wat klantvriendelijker, bijv. art. 22 lid 1: "De erfpachter…**slechts** bevoegd….en in veel artikelen wordt ook gebruikt: de erfpachter is verplicht….volgens mij kan dat ook wel minder kleinerend.

geen enorme canonsprongen meer, aanpassing canon is prima uit te leggen, gelijkheid voor alle erfpachters in de stad

Niet pretentieus, ga niet hele doordachte dingen opnemen, als ze niet blijken te kloppen is er een probleem
Wees voorzichtig bij het beschrijven van procedures (beschrijf meer de bedoeling dan de procedure), procedures kunnen nu logisch lijken, over 30 jaar kunnen ze als een strak keurslijf worden ervaren

Welke problemen zou de AB 2015 moeten oplossen?

- Niet goed geïnformeerde erfpachters en een inconsistent optredende gemeente
- Het grote overgangsprobleem naar nieuwe AB en canon bij CHET laat zich niet oplossen; gemeente kan wel eenduidig handelen
- een goed overgangsbeleid bij vrijwillige overstap houdt rekening met en doet recht aan waarde huidige (lage) canon (goedkope staartje)
- Vraag is het goede midden te vinden tussen een (te) zakelijke en een niet-zakelijke waardebepaling; (waarde laat zich wegpoetsen, maar komt wel bij iemand tot uitdrukking)

De erfpachters moeten vooraf meer duidelijkheid hebben/verkrijgen over de (financiële) gevolgen voor hun erfpachtrecht bij iedere wijziging.

Met stip bovenaan: ongelijkheid en onvergelijkbaarheid van gelijke situaties. De vernieuwing biedt ons de kans steviger te staan voor ons aanbod en niet meer zoveel te onderhandelen met alle ongelijkheid tot gevolg. En als we onderhandelen is het wel zo netjes om alle gelijke gevallen met de nieuwe voorwaarden te verblijden. En natuurlijk de deskundigencommissie, die zouden we nu als middel kunnen inzetten om juist rechtsgelijkheid te bewerkstelligen.

De algemene bepalingen lossen het grootste probleem al op doordat er geen canonherziening einde tijdvak meer is.

- onbegrijpelijke en onvoorziene canonverhogingen
- problemen met hypotheekverstrekkers/financiering
- ongelijkheid tussen vergelijkbare erfpachtrechten

De grote onduidelijkheid die nu heerst opheffen. Dat geeft types als [redacted] 5.2 geeft mensen de kans om zelf uit te zoeken wat voor hen de beste keuze is.

Verder ben ik in de afgelopen weken veel bezig geweest met zonnepanelen en de erfpacht+opstal problematiek. Als de AB2015 daar een oplossing voor zouden kunnen bieden... maar ik weet niet of dat een reële gedachte is. Ik heb daar ook (nog) geen concreet idee over. Ik verwacht in ieder geval dat in de toekomst de zonnepanelen steeds meer zullen voorkomen in Amsterdam en dat het erfpachtrecht daarbij soms in de weg zal zitten.

Ik denk dat problemen niet zo zeer door de AB moeten worden opgelost, maar meer door de uitgangspunten van het stelsel en door het grondprijsbeleid. Ik denk dat met het verdwijnen van de CHET al een groot pijnpunt wordt weggenomen. Van belang is daarnaast dat het gemeentelijk grondprijsbeleid dusdanig wordt ingericht dat het niet te veel uitzonderingen bevat en goed uitlegbaar is. Daarnaast moet het een grondprijsbeleid zijn waar de gemeente volledig achter gaat staan als dat toch nog nodig is. De gemeente moet niet door haar eigen beleid (doordat dit niet uit te leggen is c.q. te veel uitzonderingen bevat) gedwongen worden om uitzonderingen te maken of af te wijken.
Uiteraard kunnen er ook juridische meningsverschillen zijn, maar naar mijn mening draait het met name om het geld. Als de gemeente het canonbedrag kan toelichten en achter haar beleid staat, moet ze elke juridische discussie ook aandurven.

Ik zou het heel mooi vinden indien de AB duidelijkheid geeft over de waardebepaling en de canonberekening.

- CHET-onzekerheid voor erfpachters
- huidige stelsel leidt tot veel rechtszaken
- Onderwerp Erfpacht is nu politiek en maatschappelijk "aangeschoten wild"
- financiële structuur AB2000 leidt tot grote financiële risico's voor gemeente
- AB2000 zijn heel detaillistisch met geneuzel, maar regelen de belangrijkste onzekerheden niet (bijv. canonvaststelling bij CHET)
- Erfpacht wordt as onduidelijk en ontransparant ervaren door erfpachters
- financiële systematiek AB2000 is ten principale onevenwichtig (bijv. afkoop 50 jaar = grondwaarde)
- wildgroei aan beleidsmaatregelen om de "gaten" in het stelsel te dichten (of om het nog een beetje acceptabel te maken) waardoor het stelsel veel te complex is geworden

De AB's zijn een belangrijk instrumentarium, de kern van het stelsel en de juridische basis voor het erfpachtbeheer. Opvallend genoeg speelt de inhoud van AB's nooit enige rol bij nieuwe uitgiftes. Dus ik hoop dat de nieuwe AB's net zo 'geruisloos' in de toekomst zullen werken.

- Los de problematiek rondom de CHET op
- Los de problematiek rondom in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten op als dat kan

De wijze van de vaststelling van de canon/afkoop/indexering. De rekenmethode moet vooral eenduidig, begrijpelijk en uit te leggen zijn. De nieuwe bepalingen zouden naar mijn idee dan ook vooral op dit punt zekerheid en inzicht moeten geven waarmee de huidige problemen van ongelijkheid en (financiële) onzekerheid op het gebied van de canonhoogte/wijziging zouden

kunnen worden verholpen.

[redacted] 5.2

problemen die opgelost zouden moeten worden zijn denk ik nog het versoepelen van de berekeningssystematiek. Dat erfpachters zelf makkelijk berekeningen kunnen maken.

- Eenduidig stelsel, geen wirwar van verschillende regels met allerlei aanhangsels.
- Zo eenvoudig mogelijke procedures.
- Voorspelbaarheid van de canon. Duidelijkheid over indexering. Fiscale gevolgen inzichtelijk.
- Helderheid over wanneer de gemeente niet meer en wanneer nog wel in de toekomst langskomt (b.v. bij bestemmingswijzigingen).
- Klantvriendelijke mogelijkheden voor b.v. canonbetaling en afkoop in termijnen (indien mogelijk).
- Indien mogelijk: nieuwe uitgifte van appartementsrechten niet meer gekoppeld aan één overkoepelend erfpachtrecht (m.a.v. vermijden VvE-problematiek).
- Vicarie en erfpacht op water niet vergeten.

geen verschillende tijdvakken meer, geen keuze tussen verschillende methodieken bij het bepalen van de canon meer (geen verschillen van canon in zelfde bouwblok), duidelijk voorspelbare canon mogelijk (financiering)

Onzekerheid door canonsprong bij gelijk gebruik.

Losse flodders

- Maak het zo makkelijk mogelijk om het stelsel uit te voeren (CHET, bestemmingswijzigingen bebouwingswijzigingen zijn bewerkelijk)
- Kijk waar je beleid kan versimpelen of schrappen
- Betrek alle betrokken partijen om draagvlak te creëren
- Kijk wat je kan leren van andere gemeentes
- Maak conversie aantrekkelijk, eenvoudig en doeltreffend
- Richt teen digitaal portaal in waar de erfpachter zelf dingen kan inzien en regelen (zoals je bijvoorbeeld bij jij zorgverzekeringen kan tegenwoordig)
- Denk goed na of je voor commerciële functies andere regels wil invoeren of dezelfde als voor woonbestemmingen (vraag het aan de beleggers etcetera)
- Laat anderen (ook beheerders maar ook andere afdelingen) die buiten het VEA proces zitten meelezen voor een frisse blik (ik doe het zelf graag en vind het leuk)

[redacted] 5.2

[redacted]

Indien zaken in AB niet zijn opgenomen maar in aanvullend beleid, dan duidelijke verwijzing naar betreffend beleid.