Onderwerp: ~~het~~ verschil in grondwaarde en canon bij canonherziening einde tijdvak tussen het gemeentelijk grondprijsbeleid en de ~~taxateurs~~deskundigentaxaties

1. Kennis te nemen van de problematiek rondom de canonherziening einde tijdvak en met name de problematiek naar aanleiding van het verschil tussen de gemeentelijke aanbieding en de deskundigentaxaties;
2. Aan te geven of OGA voor gevallen uit het verleden moet trachten om een oplossing aan te dragen;
3. Indien vraag 2 met 'ja' beantwoord:
   a. aan te geven of uw voorkeur in dit geval uit gaat naar het uitwerken van één van de genoemde opties, of
   b. dat uw voorkeur uitgaat naar het onderzoeken van een andere (niet genoemde) optie

Inleiding

Bij de procedure canonherziening einde tijdvak kan de nieuwe canon en grondwaarde op ~~2~~ twee manieren worden vastgesteld.

1. D~~d~~e gemeente doet een aanbieding aan de erfpachter voor de nieuwe grondwaarde en canon; dit gebeurt op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid dat ieder jaar door de gemeenteraad wordt vastgesteld;
2. De canon wordt vastgesteld door een deskundigencommissie; de gemeente wijst een deskundige aan, de erfpachter wijst een deskundige aan en beide benoemde deskundigen wijzen gezamenlijk een derde deskundige aan.

In het geval de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1966, 1994 of 2000 (AB1966/AB1994/AB2000) van toepassing zijn, doet de gemeente eerst een aanbieding aan de erfpachter. Als de erfpachter aangeeft niet akkoord te gaan met de door de gemeente berekende canon, dan wordt de canon door deskundigen vastgesteld.
Reageert de erfpachter (ondanks herhaald aanschrijven) niet op de gemeentelijke aanbieding dan is het gevolg:

a. in geval van AB1966: de gemeente en de erfpachter hebben geen overeenstemming bereikt over de canon, waarna de canon door deskundigen wordt vastgesteld.
b. in geval van AB1994 en AB2000: als de erfpachter niet binnen drie maanden reageert, dan geldt automatisch de door de gemeente berekende canon op basis van jaarlijkse indexering. Als de erfpachter na de termijn van drie maanden alsnog laat weten het niet eens te zijn met de aanbieding van de gemeente, is er geen weg meer terug; de canon staat vast voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar.

Bij de oudere algemene bepalingen (AB 1955 en eerder) ontvangt de erfpachter geen aanbieding maar wordt de canon direct door deskundigen vastgesteld.

Rapport Rekenkamer Metropool Amsterdam juni 2012

In juni 2012 heeft de Rekenkamer een rapport uitgebracht over de canonherzieningen in de gemeente Amsterdam. De Rekenkamer heeft onderzocht of het uitbrengen van de gemeentelijke aanbieding inzake canonherziening wel doeltreffend en doelmatig is. Hierbij heeft de Rekenkamer het verschil tussen de door de gemeente berekende canon en de door deskundigen vastgestelde canon meegenomen.

De Rekenkamer oordeelt dat het doen van de gemeentelijke aanbieding slechts in beperkte mate doeltreffend en doelmatig is. Uit het onderzoeksrapport van de Rekenkamer Amsterdam van juni

2012[1] komt naar voren dat in de periode 2004 tot en met 2008 de gemeente rond de 416 gemeentelijke aanbiedingen heeft gedaan voor canons die als gevolg van het einde van het tijdvak moesten worden herzien tussen 2007 en 2011. Tussen de 48 % en 60 % van de gemeentelijke aanbiedingen is niet door de erfpachters geaccepteerd. Zoals reeds opgemerkt wordt de grondwaarde, het canonpercentage en de canon vervolgens door drie deskundigen vastgesteld. De Rekenkamer heeft in haar rapport geconcludeerd dat in 18 % van de onderzochte erfpachtdossiers de deskundigen de jaarlijks te betalen canon gemiddeld € 163 hoger vast dan de gemeente. Daarentegen stelden de deskundigen in **82 %** van de onderzochte erfpachtdossiers een jaarlijkse te betalen canon vast die **gemiddeld € 591 lager** was dan de gemeente.

Aanbiedingen en deskundigenrapporten van 2008 t/m 2013
@AANGEVEN HOEVEEL % VAN DE ERFPACHTERS DE AANBIEDING HEEFT GEACCEPTEERD@
@AANGEVEN HOEVEEL % VAN DE ERFPACHTERS (SINDS 2009) AAN DE AANBIEDING VAST ZITTEN OMDAT ZE NIET HEBBEN GEREAGEERD@
@AANGEVEN IN PROCENTEN HOE HET VERSCHIL TUSSEN GEMEENTELIJKE AANBIEDING EN DESKUNDIGEN ZICH SINDS 2008/2009 HEEFT ONTWIKKELD@
@HOPELIJK BLIJKT HIERUIT EEN STIJGENDE LIJN VOOR WAT BETREFT DE GROOTTE VAN HET VERSCHIL TUSSEN GEMEENTE EN DESKUNDIGEN@

~~De gemeentelijke aanbieding wordt als eerste gedaan. De erfpachter kan ervoor kiezen de aanbieding niet te accepteren en de vaststelling door deskundigen te laten plaatsvinden.~~

~~Reageert de erfpachter (ondanks herhaald aanschrijven) niet op de aanbieding dan is het gevolg:~~
~~a.bij de AB1966 wordt de aanbieding als niet geaccepteerd beschouwd en vindt de taxatie plaats door een deskundigencommissie~~
~~b.bij de AB1994 en AB2000 wordt de aanbieding als wel geaccepteerd beschouwd en staat de canon op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid vast.~~

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Verkeerd-om: 0,63 cm, Tabstops: 0,63 cm, Tab weergeven + Niet op 1,24 cm
Met opmaak: opsommingstekens en nummering

~~2.~~ **Gesignaleerd probleem**
In de praktijk blijkt ~~dat er nogal wat~~aldus dat @% van de erfpachters ~~zijn die~~ niet ~~reageren~~ reageert op de gemeentelijke aanbieding en de herinneringsbrieven die daar op volgen. ~~Dit kan zijn door redenen als~~Redenen die erfpachters noemen zijn o.a. financiële problemen, [redacted] in de verkoop, de materie niet goed doorzien, wantrouwen richting overheid ~~etcetera~~, hun post niet goed lezen, etc. Daarnaast ~~zijn er ook~~accepteert @% van de erfpachters ~~die de~~ de gemeentelijke aanbieding, veelal ~~accepteren~~ omdat ze er van uit gaan dat de gemeente wel een redelijk aanbod zal doen.
~~Voor de overige erfpachtrechten vindt ondertussen een taxatie plaats.~~ Voor de erfpachtrechten waarop de oudere AB's van toepassing zijn, en voor de erfpachters die de aanbieding van de gemeente hebben afgewezen, gaat in hetzelfde bouwblok daarna de deskundigenprocedure van start.

Ongeveer een jaar voor het einde van het tijdvak wordt aan alle erfpachters in een bouwblok een brief gestuurd dat de nieuwe canon bekend is, danwel op basis van de gemeentelijke aanbieding danwel op basis van het taxatierapport. Dit is het moment dat ~~E~~erfpachters ~~in hetzelfde blok praten met elkaar en op dat moment~~de canons van de gemeente en de deskundigen met elkaar vergelijken, en ~~blijkt~~ dat zij zien dat er grote verschillen bestaan in de hoogte van de canon in hetzelfde bouwblok ~~met dezelfde soort huizen~~voor vergelijkbare woningen. Zoals hiervoor gezegd is het verschil gemiddeld @% maar dit kan oplopen tot @% @HIER MAXIMALE VERSCHIL NOEMEN DAT WIJ KENNEN@.

[1] Onderzoeksrapport "Canonherzieningen einde tijdvak, De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht", juni 2012, Rekenkamer Amsterdam, p. 31.

~~De canon die door taxateurs wordt vastgesteld is gemiddeld 40 tot 50% lager dan die is vastgesteld op basis van het gemeentelijke grondprijsbeleid.~~

Erfpachters die in vergelijking veel meer betalen dan hun buren, nemen vaak op dit moment contact met Bureau Erfpacht op ~~en hebben de volgende argumenten:~~met de vraag of zij de canon alsnog door een deskundigencommissie kunnen laten vaststellen. Dit is echter op dat moment een gepasseerd station: als de erfpachter de aanbieding al heeft geaccepteerd of niet binnen 3 maanden op de aanbieding heeft gereageerd, kan de canon daarna niet meer door deskundigen worden vastgesteld. Mocht de gemeente wel aan zo'n verzoek voldoen, dan is dit in strijd met het beginsel van gelijke behandeling en zou zij haar eigen grondprijsbeleid ondergraven.

Voor erfpachters die daarna voor 50 jaar aan een veel hogere canon vast zitten, voelt dit echter als heel oneerlijk en onrechtvaardig. Zij vinden dat zij 50 jaar lang moeten boeten voor drie maanden onoplettendheid, dan wel het feit dat ze de gemeentelijke aanbieding in vertrouwen hebben getekend. Daarnaast stellen zij vaak met een onverkoopbare woning te zitten: als de buurman zijn huis te koop heeft staan, kiest een koper liever voor een huis met een lagere canon.

De erfpachters zetten uiteraard ook vraagtekens bij de deskundigheid van de gemeente: het is namelijk heel moeilijk uit te leggen waarom de deskundigencommissie *zovee/* lager uitkomt.

~~a.oneerlijk~~
~~b.gelijkheidsbeginsel~~
~~c.gemeente is niet deskundig~~
~~d.moet ik 50 jaar boeten voor één moment van onoplettendheid of verkeerde keuze~~
~~e.als ik wil verkopen en mijn buurman ook, dan wordt het [redacted] laagste canon als eerste verkocht~~
~~f.ik was er vanuit gegaan dat de gemeente het zou aanpassen aan het niveau van de taxateurs~~
~~g.waarom doet de gemeente een aanbieding die achteraf ruim boven de marktprijzen ligt~~

Met opmaak: opsommingstekens en nummering

~~De canonherzieningsprocedure is afgerond, dus er is niets maar aan te doen voor de erfpachters: zij zitten de komende vijftig jaar aan de (veel hogere canon) vast.~~

Zolang erfpachters een canonherziening einde tijdvak hebben op basis van de AB1966, AB1994 en AB2000 zal de gemeente de erfpachters conform de AB's een aanbieding moeten doen op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Zolang de deskundigen significant lager blijven taxeren, blijft dit probleem bestaan.

~~In de media is dit een groot issue en er wordt in de politiek steeds meer aandacht aan besteed~~Het aantal klachten van erfpachters neemt de afgelopen jaren fors toe. Tot nu toe zijn er nog geen erfpachters die hiermee de publiciteit hebben gezocht, maar OGA verwacht dat dit niet lang op zich zal laten wachten.

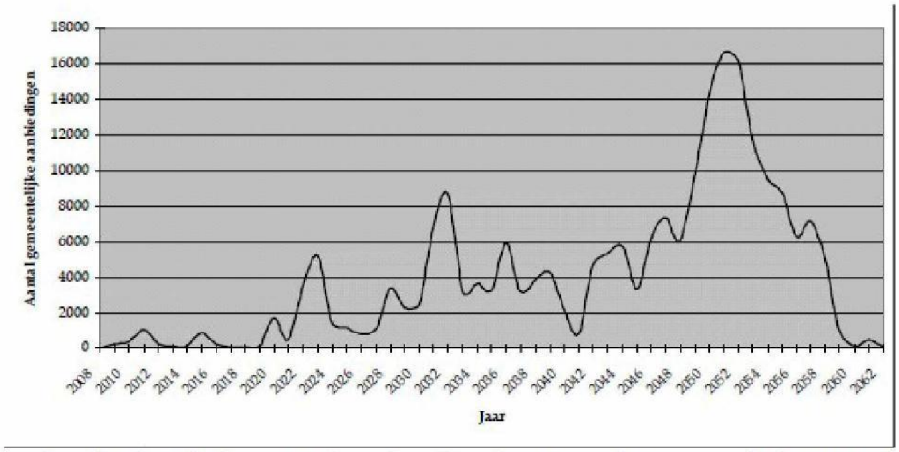
@EVEN KIJKEN OF WE DIT ZO MOETEN OPNEMEN@

Voorbeelden verschillen tussen gemeentelijke aanbieding en deskundigentaxatie

Adres	Oude canon	Canon gemeentelijke aanbieding	Grondwaarde gemeentelijke aanbieding	Canon deskundigentaxatie	Grondwaarde deskundigentaxatie
Lanseloetstraat/Griseldestraat	€ 35,00	**€ 1.399,00**	€ 36.782,00	**€ 650,00**	€ 23.600,00
Gulden	€ 23,59	**€ 1.209,00**	€ 33.222,00	**€ 688,00**	€ 30.264,00

Winckelplantsoen [redacted]					
Sanderijnstraat [redacted]	€ 29,01	**€ 1.188,00**	€ 32.629,00	**€ 764,00**	€ 2.7907,00
Stadionweg [redacted]	€ 64,01	**€ 5.896,00**	€ 151.574,00	**€ 1.760,00**	€ 51.300,00
Lucellestraat [redacted]	€ 36,31	**€ 1.425,00**	€ 39.155,00	**€ 807,00**	
Lanseloetstraat [redacted]	€ 28,49	**€ 1.231,00**	€ 33.815	**€ 666,00**	€ 24.327

Het aantal gemeentelijke aanbiedingen zal de komende 10 jaren sterk stijgen, met ~~sterke stijgingen~~pieken in 201~~6~~1, ~~2015~~ 2021 en 202~~4~~3 (zie onderstaand figuur).



Bron: bestandsanalyse Rekenkamer Amsterdam; gebaseerd op toekomstige canonherzieningen onder de AB 1966, AB 1994 en AB 2000.

@GEMARKEERDE GEDEELTE NOG NIET BEKEKEN [redacted]

3. Conclusie

Met opmaak: Markeren

Aan de basis ligt een principiële kwestie. De taxateurs wijken heel erg af van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Zolang er een deskundigenprocedure bestaat en een gemeentelijke aanbieding zullen de verschillen behoorlijk blijven.

Overwegingen verder zijn nog:

a. de gemeente en taxateurs gaan het niet eens worden over de grondwaarde en canon
b. beeldvorming van de buitenwereld over erfpacht is niet positief
c. betere communicatie is altijd mogelijk
d. termijnen zoals die in de Algemene Bepalingen staan zijn wellicht iets op te rekken
e. de opdracht aan taxateurs dient zoveel mogelijk ingekaderd te worden

4. Principiële oplossing

In een werkgroep vanuit het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam is de kwestie verder uitgediept.

Geconcludeerd is dat er uiteindelijk een principiële kwestie aan de oplossing ten grondslag ligt.

1. zou het grondprijsbeleid aangepast moeten worden?

2. indien de taxateurs de grondwaarde en canon niet op de juiste wijze vaststellen, dan zou dit ter beoordeling van de rechter moeten worden gebracht.

**aanvulling JZ en Regie en Advies met ook daarbij de risico's, zoals het feit dat de erfpachter gedagvaardigd moet worden in een rechtszaak en dat bij verlaging van de grondprijzen de taxateurs ook weer lager kunnen gaan.

5. Alternatieve oplossingen

Een alternatieve oplossing zou kunnen zijn om een bandbreedte in te voeren. Dit zou bijvoorbeeld kunnen inhouden dat indien het verschil in uitkomst groter is dan xxxx % de gemeente de door de gemeente vastgestelde canon en grondwaarde zou verlagen tot xxx% boven de gemiddelde getaxeerde waarde.