Gemeente Amsterdam

Omgaan met feiten en fictie rond de vernieuwing erfpacht

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	16 april 2015

Op dinsdag 17 maart sprak 5.1.2e 5.1.2e op een bijeenkomst in het Huis van de Wijk in Buitenveldert waar de voorzitter van SEBA, 5.1.2e 5.1.2e ook een presentatie hield. Een observatie tijdens deze bijeenkomst was dat naast het verschil van inzicht tussen gemeente en SEBA, ook informatie als feit werd gedeeld door SEBA die niet (geheel) juist is. De vraag die dat oproept is of de gemeente die feitelijk onjuiste informatie ook moet weerleggen en hoe.

Gevraagd besluit:

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanpak voor het omgaan met feiten en fictie rond de vernieuwing;
2. Kennis te nemen de duiding van de "onjuiste" feiten en akkoord te gaan met het aanpassen van de Q&A op de website.

Ad 1. Voorgestelde aanpak

De komende tijd zullen SEBA en andere criticasters zichtbaarder worden doordat er vaker bijeenkomsten georganiseerd gaan worden, en de ontwikkelingen in het proces van de vernieuwing van het erfpachtstelsel daartoe aanleiding geven (bv. een rekentool n.a.v. het advies van de grondwaardecommissie, of de aanvraag van een referendum). Eerder heeft het BT de koers gekozen om zo feitelijk mogelijk te communiceren en weg te blijven uit discussies met SEBA.

We stellen dan ook de volgende aanpak voor:

- Bij informatieavonden waar de gemeente een presentatie verzorgt, een korte flyer beschikbaar stellen, met de belangrijkste informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel en verwijzing naar de internetsite (vorm nog uit te werken).
- Uitnodigingen om de vernieuwing van het erfpachtstelsel toe te lichten nemen we zo veel mogelijk aan. Wanneer er ook andere sprekers zijn dan is het belangrijk dat de spreker van VES als laatste spreekt. Hiermee kan een bijeenkomst afgesloten worden met een feitelijke presentatie van de gemeente en kunnen mensen vragen stellen naar aanleiding van alle verschillende presentaties die gehouden zijn. Het is niet de intentie om in te gaan op eventuele onwaarheden, zoals gehoord in andere presentaties. Wel krijgt iedereen zo de kans om op basis van het gehele verhaal vragen te stellen.

- Tijdens bijeenkomsten waar ook SEBA spreekt zal de gemeente niet actief deelnemen aan de discussie met SEBA over verschillen van inzicht maar verwijzen naar het verhaal van de gemeente en de mogelijkheid om nadere informatie in te winnen. Het is lastig om te reageren op de uitspraken van de SEBA, zonder in een discussie verzeild te raken. We zullen ons dan ook richten op een feitelijke informatievoorziening.
- We inventariseren voortdurend onjuiste, als feiten gepresenteerde informatie en zorgen er voor dat de juiste feiten helder zijn. We weerleggen deze informatie niet als onderdeel van de discussie maar vertalen de uitspraak naar een vraag en geven daar antwoord op in de Q&A van de website. Het zijn immers vragen die bij erfpachters en geïnteresseerden (kunnen gaan) spelen.

Vraag en Antwoord als ingang voor de juiste informatie
Indien nog niet eerder gepubliceerd, plaatsen we de vragen en antwoorden op de website van (de Vernieuwing-) Erfpacht bij veel gestelde vragen of 'wist je dat...' –lijstjes. Voor uitspraken op Twitter (en andere social media) gaan we dezelfde werkwijze hanteren. We verwijzen naar een onderdeel op de website waar het onderwerp wordt uitgelegd. Bijvoorbeeld in een gesprek op Twitter over het advies van de grondwaardecommissie: "Het advies van de grondwaardecommissie leest u hier <link>".

Ad2. Inventarisatie "onjuiste" feiten

Uit de presentatie van 5.1.2e 5.1.2e zijn de volgende punten geïnventariseerd. Hieronder wordt als reactie op die punten steeds aangegeven hoe het feitelijk zit en ook wordt aangegeven welke vraag wordt voorgesteld om op te nemen in de Q&A op de website.

1. **"Als u een dakkapel op uw woning wil bouwen, krijgt u geen vergunning als u niet meteen meer erfpacht gaat betalen."**

   Hoe zit het feitelijk?
   In dit geval gaat het om twee zeer verschillende procedures: een vergunning is publiekrechtelijk en erfpacht is privaatrechtelijk. Het is mogelijk dat er wel leges betaald moeten worden aan het stadsdeel voor de aanvraag van de vergunning. Dit heeft echter op geen enkele manier met erfpacht te maken.
   De vergunning wordt altijd eerst verleend door het stadsdeel, indien van toepassing wijst het stadsdeel mensen erop dat de wijziging mogelijk gevolgen kan hebben voor de erfpacht en dat ze voor erfpachtrechtelijke toestemming bij Grond en Ontwikkeling moeten zijn.
   De vergunning is er over het algemeen dus al op het moment dat Grond en Ontwikkeling aan de slag gaat met het dossier. Als er nog geen vergunning is wordt de erfpachter er op gewezen dat deze eerst (onherroepelijk) verleend moet worden. Het privaatrecht volgt hierin het publiekrecht. Bij de bestemming wonen is er onder het huidige beleid een 'gratis' uitbreidingsmogelijkheid tot 100% van het huidige volume. Aangezien een dakkapel over het algemeen geen gevolgen heeft voor het gebruiksoppervlak van de woning, zal het in zijn geheel geen gevolgen hebben voor de canon.

   Mogelijke vraag voor de Q&A:

Ga ik meer erfpacht betalen als ik een dakkapel op mijn woning laat zetten?

2. **"Duizenden mensen hebben te maken gehad met een CHET, vertrouwende op de gemeente heeft een heel groot deel hiervan het veel te hoge aanbod van de gemeente geaccepteerd. Hierdoor betalen zij veel te veel aan de gemeente."**

Hoe zit het feitelijk?
In de afgelopen 5 jaar hebben ongeveer 2000 mensen te maken gehad met een canonherziening aan het einde van het tijdvak. Ongeveer de helft van hen heeft in verband met de Algemene Bepalingen geen aanbieding van de gemeente ontvangen. Oudere AB (van voor 1966) bepalen namelijk dat de CHET-procedure direct start met een deskundigencommissie, zonder dat de gemeente een aanbieding doet.
Van de circa 1.000 erfpachters die een aanbieding heeft ontvangen, heeft ongeveer ⅓ van de erfpachters de aanbieding geaccepteerd en heeft ⅔ van de erfpachters verzocht om de waardering plaats te laten vinden door een onafhankelijke deskundigencommissie. Dat deze mogelijkheid bestaat, staat opgenomen in de brief waarin de gemeente haar aanbieding doet.
In het verleden is inderdaad vaak gebleken dat een deskundigencommissie op een lagere canon uitkwam dan de gemeente in haar aanbieding. Dit betekent echter niet dat de canon in de aanbieding van de gemeente te hoog was. Voor toekomstige aanbiedingen is lastiger te voorspellen of de canon van de gemeente ook in de meeste gevallen hoger zal zijn dan die van de deskundigen gezien het erg lage canonpercentage dat de gemeente op dit moment hanteert voor CHET's.

Mogelijke vraag voor de Q&A:
Hoeveel mensen accepteren bij de canonherziening einde tijdvak de aanbieding van de gemeente?
Is de aanbieding van de gemeente te hoog?

3. **"Er zijn drie rechtszaken geweest: SEBA, Honnebier en NLVE met als onderwerp de door onafhankelijke deskundigen opgestelde taxatierapporten bij het einde van een tijdvak. Bij deze rechtszaken zijn verschillende taxatierapporten vernietigd door de rechter. Hiervoor zijn nieuwe taxatierapporten opgesteld waarbij de canon gemiddeld tot wel 40% lager is vastgesteld."**

Hoe zit het feitelijk?
Het klopt dat er bij verschillende rechtszaken taxatierapporten (opgesteld door de onafhankelijke deskundigen) door de rechter zijn vernietigd. Tot nu toe zijn alleen voor de mensen die betrokken waren bij de zogenaamde Honnebier-procedure nieuwe taxatierapporten opgesteld, dit betreft ongeveer 225 erfpachtrechten. Niet iedere erfpachter die betrokken is geweest bij deze procedure heeft hier gebruik van willen maken.
Bij de verschillende gerechtelijke procedures zijn de oorspronkelijke rapporten door de rechter vernietigd op basis van (o.a.) een gebrek aan motivatie. De rechter heeft niet geoordeeld over de hoogte van de canon en de methode van waarderen. In enkele rapporten van de Honnebier-aangeslotenen bleek een taxatiemethode te zijn toegepast die niet gangbaar was. Dit is de reden dat hertaxaties lager zijn uitgekomen.

Het maximale verschil betreft hier een ongeveer 30% lager uitgevallen canon, waarbij ook een aantal een vergelijkbare canon heeft gekregen en zelfs in een rapport de opnieuw vastgestelde canon hoger is uitgevallen.

Mogelijke vraag voor de Q&A:
Voorstel is op dit punt geen Q&A op te nemen.

4. **"Uit deze hertaxaties blijkt dat deskundigen slecht werk hebben geleverd en de gemeente heeft dit in stand gehouden. Hiermee hebben de deskundigen in de afgelopen jaren miljoenen onder elkaar verdeeld, en de gemeente houdt dit graag in stand."**

Hoe zit het feitelijk?
De deskundigen stellen een bindend advies op. Wanneer de erfpachter en/of de gemeente zich niet in dit advies kunnen vinden, kunnen ze vernietiging hiervan vorderen bij de rechter. Aangezien de deskundigencommissie onafhankelijk dient te zijn, kan de gemeente de deskundigen niet beïnvloeden.
Zoals bovenstaand genoemd, is inderdaad een aantal deskundigenrapporten door de rechter vernietigd. De rechter heeft in alle gevallen geen oordeel gegeven over de methode van taxeren en de hoogte van de canon, maar slechts over de wijze waarop de canon en de totstandkoming hiervan is gemotiveerd en onderbouwd.
Ook voor de gemeente is deze gang van zaken niet ideaal. De gemeente is het namelijk in veel gevallen niet eens met het door de deskundigen opgestelde rapport en de gehanteerde methode van waardebepaling dan wel de uitvoering daarvan. Om vernietiging van het rapport te vorderen, moet de gemeente haar contractuele wederpartij (de erfpachter) dagvaarden. Vanwege de grote impact die dit heeft, is dit tot op heden niet gedaan. Bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel proberen we hier een zo goed mogelijke oplossing voor aan te dragen.
Zoals gebruikelijk bij een taxatie, zijn er kosten verbonden aan het werk dat de deskundigen uit moeten voeren. Een taxatie kost gemiddeld €800,-, in 2013 zijn er circa 500 taxatierapporten opgesteld.

Mogelijke vragen voor de Q&A:
Wat zijn de kosten van een taxatie door een onafhankelijke deskundigencommissie?

5. **"De gemeente geeft in de komende 3 jaar 5 miljoen uit aan een heel communicatieteam."**

Hoe zit het feitelijk?
De gemeente heeft in het Startdocument een begroting opgenomen. Hierin is voor het jaar 2014 een post voor communicatie opgenomen van €50.000, voor het jaar 2015 €510.000 en voor het jaar 2016 €520.000. Daarnaast worden er 4 fte ingezet.
Dit budget en de capaciteit worden gebruikt om alle erfpachters zo goed mogelijk op de hoogte te houden over de ontwikkelingen die voor hen van belang zijn. Hierbij wordt een feitelijke informerende communicatiekoers aangehouden.

Mogelijke vraag voor de Q&A:
Wat geeft de gemeente uit aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel en wat wordt er met dit geld gedaan?

6. **"Bij het kopen van een huis in Amsterdam betaal je voor de grond en de woning. Daarnaast betaal je ook nog eens ieder jaar erfpachtcanon. Hiermee laat de gemeente je dus dubbel betalen voor de grond."**

   Hoe zit het feitelijk?
   Bij de aankoop van een woning betaalt de koper een afgesproken prijs voor wat er aan hem geleverd wordt. In Amsterdam is dit een prijs voor een erfpachtrecht, dit betekent dat de grond onder de woning niet wordt geleverd aan de koper. De grond blijft eigendom van de gemeente en de erfpachter betaalt ieder jaar een vergoeding voor het gebruik van de grond en de opstallen. De erfpachter kan er ook voor kiezen om deze jaarlijkse canon af te kopen voor de gehele looptijd van het tijdvak. Als het erfpachtrecht is afgekocht, zit de reeds betaalde canon opgenomen in de waarde van het erfpachtrecht, en daarmee de koopprijs.

   Mogelijke vraag voor de Q&A:
   Betaal ik dubbel voor de grond doordat ik ieder jaar erfpacht betaal maar hiervoor ook al betaald heb bij de aankoop van mijn woning?

7. **"Bij de aankoop van een woning kijken hypotheekverstrekkers naar de looptijd van een tijdvak. Als deze looptijd nog minder dan 17 jaar is willen de banken geen hypotheek meer verstrekken. Er wordt wel gesproken over vrijwillige overstap van nieuwe systeem maar banken zullen het erfpachters door de strot duwen omdat ze enkel nog hypotheken zullen verstrekken als sprake is van eeuwigdurende erfpacht."**

   Hoe zit het feitelijk?
   Er zijn voorbeelden in het huidige stelsel waarbij tegen het einde van het tijdvak het lastig is om een hypotheek te verkrijgen omdat het onduidelijk is wat de kosten van de erfpacht in het volgende tijdvak zullen zijn.
   Door de invoering van eeuwigdurende erfpacht is altijd duidelijk wat de kosten voor de erfpacht zullen zijn en is er geen onzekerheid voor de hypotheekverstrekking. Er zijn geen signalen dat banken erfpachters gaan verplichten om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht maar omdat eeuwigdurende erfpacht meer zekerheid biedt zijn banken wel positief over de introductie van het nieuwe stelsel.
   Nu biedt het voortdurende erfpachtstelsel overigens ook de mogelijk om een 'vervroegde wijziging' aan te vragen. Binnen een periode van 12 jaar voor het einde van het tijdvak haalt dit bij wijze van spreken het einde tijdvak naar voren toe, waardoor een nieuw tijdvak van 50 jaar in kan gaan en de erfpachter (en de hypotheekverstrekker) opnieuw voor een geheel tijdvak zekerheid heeft.

   Mogelijke vragen voor de Q&A:
   Voorstel is om op dit punt geen Q&A op te nemen

8. **"De grondwaardecommissie heeft een blanco cheque. En als het advies van de grondwaardecommissie de gemeente niet bevalt zal zij dit zo naast zich neerleggen en haar eigen koers varen."**

Hoe zit het feitelijk?
De grondwaardecommissie werkt in opdracht van de gemeente conform de in de raad besproken opdracht en randvoorwaarden uit het Startdocument, er is in die zin geen "blanco cheque". Uitgangspunt daarbij is echter wel dat zij volledig onafhankelijk te werk kan gaan. Hierbij horen bepaalde vrijheden voor de leden van de grondwaardecommissie.
Het college zal het advies van de grondwaardecommissie ter bespreking voorleggen aan de raadscommissie. Vervolgens zal het college op basis van de gesprekken met de raadscommissie en stakeholders besluiten op welke wijze het advies in het nieuwe erfpachtstelsel wordt verwerkt. Uiteindelijk zal de gemeenteraad besluiten op welke manier het advies van de grondwaardecommissie wordt verwerkt.

Mogelijke vragen voor de Q&A:
Wat kost het advies van de grondwaardecommissie?
Brengt de grondwaardecommissie een bindend advies uit?

9. **"Erfpachters zouden het recht moeten hebben om de onafhankelijke grondwaardecommissie samen te stellen of er in te zitten. Nu heeft de gemeente dit gedaan en heeft zij ook zonder overleg de opdrachtformulering opgesteld. Dit kan dus nooit een onafhankelijk advies worden. De grondwaardecommissie zal het niet aandurven iets te adviseren dat de gemeente dwarszit."**

Hoe zit het feitelijk?
Juist om ervoor te zorgen dat het een onafhankelijke commissie betreft, vrij van het oordeel van gemeente of erfpachters, is ervoor gekozen om de grondwaardecommissie samen te stellen uit onafhankelijke experts, met aantoonbare kennis op het gebied van het waarderen van vastgoed. Bijvoorbeeld hoogleraren en taxatie-experts die een onbetwiste positie hebben op het gebied van het waarderen van vastgoed.
De onafhankelijkheid van de grondwaardecommissie dient ervoor te zorgen dat de grondwaardecommissie zich vrij voelt ieder advies uit te brengen dat volgens deze commissie juist is, zonder er rekening mee te houden of het advies de gemeente of de erfpachter goed uit zou komen. De belangenafweging vindt daarna plaats in de gemeenteraad. Over het uiteindelijke voorstel zal inspraak worden georganiseerd. De uitkomsten van de inspraak worden betrokken in het definitieve voorstel voor het nieuwe stelsel dat aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd.

Mogelijke vraag voor de Q&A:
Hebben belangenpartijen invloed gehad op de benoeming van de leden van de grondwaardecommissie en de formulering van de opdracht aan deze commissie?
Hoe worden de belangen van de erfpachter meegenomen en gewogen in het advies van de grondwaardecommissie?

10. **"SEBA is niet gehoord of betrokken bij het opstellen van het Startdocument."**

Hoe zit het feitelijk?
In november 2014 heeft de gemeente het concept Startdocument opengesteld voor consultatie. Dit startdocument is besproken met verschillende stakeholders. Bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis, SEBA en het erfpacht-klantenpanel. Dit consultatietraject is opgenomen in een nota van bevindingen.
Deze consultatieronde heeft tot verschillende aanpassingen in het definitieve Startdocument geleid.

Mogelijke vraag voor de Q&A:
Heeft de gemeente bij het opstellen van het Startdocument rekening gehouden met de wensen van verschillende belangenpartijen?
Welke stakeholders zijn allemaal betrokken bij de totstandkoming van de plannen voor de vernieuwing?

Een uitgewerkt voorbeeld:

"Als u een dakkapel op uw woning wil bouwen, krijgt u geen vergunning als u niet meteen meer erfpacht gaat betalen."

Verwijzen naar de Q&A op onze website:

Ga ik meer erfpacht betalen als ik een dakkapel op mijn woning laat zetten?
Nee, u gaat niet meer erfpacht betalen bij het bouwen van een dakkapel. Indien het vloeroppervlak van uw woning meer wordt (met een grens van 100% uitbreiding) kan dit pas bij het einde van uw tijdvak invloed hebben op de hoogte van de canon. Bij een dakkapel wordt meestal het oppervlak echter niet uitgebreid en zal dit daarom geen invloed hebben op de erfpachtcanon die u betaalt, ook niet in de toekomst.