00640

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Erfpacht is van iedereen



Inleiding vernieuwing Erfpachtstelsel

Wethouder Van der Burg

1 juli 2014

127866



Inhoud

1. Inleiding erfpachtstelsel
2. Diverse rechtszaken rond erfpacht
3. Keuzes nieuwe stelsel
4. Vervolg en risico's



Erfpacht in Amsterdam

- Sinds 1896
- Voortdurende erfpacht sinds 1915
  - Aparte Algemene Bepalingen (AB's) voor Woningcorporaties
- Nieuwste particuliere AB's: AB2000
  - 1998-2000: Groot Onderhoud Erfpachtstelsel
- 2000 – 2014
  - Aantal erfpachtrechten sterk gestegen (van 60.000 naar 240.000) door splitsingen en door nieuwe uitgifte
- 2012 – 2014: Modernisering Erfpacht:
  - Actuele maatschappelijke en politieke discussies
  - Onzekerheid bij canonherziening einde tijdvak (CHET)

Werking voortdurende erfpacht

- Onbepaalde looptijd met 50-jrg of 75-jrg tijdvakken
- Erfpachter betaalt voor grondgebruik
  - AB1955 en ouder: 75 jaar vaste canon
  - AB1966 en nieuwer: geïndexeerde canon OF afkoop voor 50 jaar
- Per tijdvak wordt nieuwe canon vastgesteld bij de Canonherziening Einde Tijdvak (CHET):
  - door gemeentelijke aanbieding
  - of door drie taxateurs
- Bij ingang nieuw tijdvak:
  - Gemeente stelt nieuwe AB's vast
  - Erfpachter heeft optie om erfpachtrecht in te leveren (en krijgt dan opstalvergoeding)

De AB2000

- Gebaseerd op grondwaarde i.p.v. canon
- Canonpercentage muteert per kwartaal
  - o.b.v. momentopname obligatiemarkt
  - In één jaar dus vier verschillende canons voor dezelfde grondwaarde
- Erfpachter heeft bij begin tijdvak keuze uit:
  - Jaarlijks geïndexeerde canon met inflatie -/- 1%
  - 10-jaar of 25-jaar vaste canon
  - Vooruitbetaling voor 50 jaar
- Tussentijds kan niet gewijzigd worden tussen betaalwijze
  - Wel is altijd tussentijdse vooruitbetaling mogelijk
- CHET: gemeente doet aanbieding, erfpachter heeft optie voor 3 taxateurs

Hoe gaat een CHET in z'n werk?

- Eens per 50 of 75 jaar CHET
  - Canonherziening Einde Tijdvak
  - Voor nieuw tijdvak: meest recente AB's en nieuwe canon
- 3 jaar voor CHET: Gemeente doet canonaanbieding
  - op basis van oppervlakte in akte en grondprijsbeleid gemeente
- Erfpachter accepteert soms aanbieding, maar kiest meestal voor drie onafhankelijke taxateurs
  - Taxatie ong. 1 jaar voor CHET
  - Taxateurs zijn onafhankelijk en hanteren verschillende methodes
  - Canon bij taxateurs vaak 30-50% lager dan bij gemeente
- Circa 1 jaar voor CHET is nieuwe canon bekend
- Deskundigenprocedure kost ruim € 1.500
  - 50/50 gedeeld tussen gemeente en erfpachter

Knelpunten bij CHET

- Meerdere werkwijzen naast elkaar
  - Alleen taxateurs (oude AB's)
  - Keuze uit gemeentelijke aanbieding of taxateurs (recente AB's)
  - Verlengde afkoop onder AB1994
- Dit geeft verwarring onder erfpachters
- Gemeentelijke aanbieding is vaak hoger dan taxatie
  - Maar weer niet altijd…
  - Aanbieding wordt vaak niet geaccepteerd
  - Knelpunt met bvo's en gbo's in akte (Bos en Lommer)
- AB's noemen geen grondslag voor de nieuwe canon
- AB's stellen geen kwaliteitseisen aan taxatie
- Nieuwe canon is pas 1 jaar voor CHET bekend

Manieren van grondwaardering

Gemeente hanteert residuele methode

- Grondwaarde = marktwaarde opstal -/- stichtingskosten

- Zowel voor uitgifte als voor bestaande erfpacht
- Gemeente hanteert in praktijk genormeerd residueel
  - Residuele berekening niet voor ieder erfpachtrecht apart
  - Maar met buurtgemiddelde voor gemiddelde woning

Taxateurs CHET zijn onafhankelijk

- Tot 2008 vaak grondquote 22% (ongeacht buurt)
- Deze methode is door rechter verworpen
  - Sindsdien veelheid aan methodes
  - Laatste jaren vaker residueel, maar met allerlei afslagen

De erfpachtbalans

Debet		Credit	
Grondw. Canon	€ 1,5 mrd	Schuld	€ 1,5 mrd
Grondw. Afkoop	€ 4,5 mrd	Reserve	€ 4,5 mrd

Verdere kerncijfers:

- Canonopbrengsten ca. € 100 mln per jaar
- Resultaat ca. € 100 mln per jaar
  - Ca. € 40 mln afdracht Algemene dienst
  - Ca. € 30 mln Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
  - Ca. € 10 mln verkoopafdracht Vereveningsfonds
  - Ca. € 20 mln financieringswinst Treasury

Belangrijkste problemen huidige stelsel

Inzake de CHET:

- Erfpachters zien CHET als onzeker en willekeurig
  - Toekomstige canon is onvoorspelbaar
- Banken zien CHET als risico bij hypotheekverstrekking
  - Banken zijn huiverig t.a.v. hypotheekverstrekking
- CHET leidt regelmatig tot rechtszaken
  - taxatierapporten onvoldoende onderbouwd
  - taxatierapporten door rechter vernietigd (o.a. Honnebier)

Risico gemeente door financiële werking AB2000

- AB2000 teveel georiënteerd op financiële markten
- AB2000 minder geschikt voor zelfbouw

Overige nadelen huidige stelsel

- Erfpachter ervaart verschillende canonsoorten als verwarrend
  - 10- en 25-jr vaste canon worden weinig gebruikt
- Afkoop voor 50 jaar → erfpachter "ervaart" geen erfpacht
  - Erfpachter is bij CHET er niet op ingesteld, dat hij weer canon moet gaan betalen
- CHET-procedure in AB2000
  - Is keuze tussen gemeentelijke aanbieding / deskundigen nog gewenst?
  - AB2000 noemen geen waarderingsgrondslag voor CHET
- Banken willen geen eenzijdige gemeentelijke bevoegdheid tot wijzigen AB's

Rechtszaken rond erfpachtstelsel

Afgerond:

- Honnebier zaak
  - CHET rapport vernietigd
  - Uiteindelijk ca. 225 hertaxaties, deels terugbetaling
- NLVE en SEBA (1e uitspraak)
  - Gemeente heeft alle principiële punten gewonnen
  - Een aantal taxatierapporten is vernietigd

Lopend:

- SEBA (hoger beroep)
- Van 't Padje

Belangrijke keuzes voor nieuwe stelsel

1. Eeuwigdurende erfpacht – voor wie?
2. Overstapmoment – wanneer?
3. Anti speculatie bij toekomstige wijzigingen
4. Nieuwe AB's – gedetailleerd of op hoofdlijnen
5. Benoeming commissie grondwaardering
6. Berekening bijbetaling eeuwigdurende erfpacht
7. Keuze canonbetaling of afkoop
8. CHET en overstappen op nieuwe stelsel
9. Uitvoering: wanneer overstappen?



1. Eeuwigdurende erfpacht – voor wie?

- Alleen voor particuliere woningen?
- Ook voor commercieel vastgoed?
- Ook voor de Haven?
- Ook voor woningcorporaties?

2. Overstapmoment – wanneer?

OGA verwacht:

- Gedurende woonduur hebben veel erfpachters geen geld voor eeuwigdurende afkoop
- Veel erfpachters willen alleen bij woningoverdracht overstappen
  - Woningoverdracht gemiddeld 1x per 10 jaar

3. Anti speculatie bij toekomstige wijzigingen

- Interpretatie college akkoord

Aandachtspunt bij eeuwigdurende erfpacht

- Winst die erfpachter behaalt bij wijziging naar een hogere bestemming
  - Voorbeelden:
  - uitponden huurwoningen
  - Transformatiegebieden (bijv. Haven Stad) van bedrijfsterrein naar gemengd stedelijk milieu

4. AB's gedetailleerd of op hoofdlijnen

Oudere AB's beperkten zich tot hoofdlijnen

AB1994 en AB2000 veel gedetailleerder

- Eerder verouderd

Aandachtspunt:

- Opstellen gedetailleerde AB's kost meer tijd dan hoofdlijnen AB's
- Bij hoofdlijnen AB's regel je veel in aanvullend beleid
  - Bijv. overstap naar eeuwigdurend
  - Bijv. tussentijdse wijzigingen

5. Benoeming commissie grondwaardering

Van Poelgeest heeft reeds commissie-Frijns benoemd

Opties:

- Dezelfde commissie
- Geheel nieuwe commissie
- Eén bestaand lid + twee nieuwe leden
  - Voorkomt dubbelop-werk

7. Berekening bijbetaling eeuwigdurende erfpacht

Afspraak college-akkoord:
Op korte termijn geen verlies voor gemeente

Aandachtspunt:
Respecteren lopende rechten gemeente en erfpachter
Bijvoorbeeld:

- Afkoop of lage canon tot einde tijdvak
- Of juist hoge canon door financieringsconstructie (bijv. GAK-gebouw)

7. Keuze canonbetaling of afkoop

- Eeuwigdurend afgekocht
- Eeuwigdurend canonbetaling
  - Met optie van tussentijdse afkoop

Bij overstap van reeds afgekochte rechten:

- Ofwel alleen afkoop mogelijk
- Ofwel afkoopsom terugbetalen
  - Indien erfpachter eeuwigdurende canon wil
- Ofwel aanvullende canon
  - Alleen over surplus van eeuwigdurend bovenop huidige afkoopsom

8. CHET en overstappen op nieuwe stelsel

Uitzoeken (juridisch):

- kan erfpachter met voortdurende erfpacht gedwongen worden tot overstap op nieuwe stelsel?
- Of kan overstap alleen vrijwillig?

Opties indien niet mogelijk:

- Bij CHET krijgt erfpachter keuze: ofwel naar AB2000, ofwel naar eeuwigdurende nieuwe AB's
- Bij CHET standaard naar AB2000, met overstapoptie naar nieuwe AB's

9. Uitvoering: wanneer overstappen?

Opties:

1. Iedereen krijgt in 2016 een aanbieding
   - Geeft enorme werkdruk; vergt veel voorbereiding
   - Groot deel wordt niet snel geaccepteerd
2. Iedereen kan vanaf 2016 een aanbieding krijgen
   - Gemeente berekent pas na aanvraag
   - Kan sneller dan optie 1
   - In de praktijk vooral bij overdracht
3. Voorrang voor woningen in 2016; vanaf 2017 ook overige bestemmingen



Risico's / aandachtspunten

- Tijdpad vernieuwing
- Politiek draagvlak voor uitwerking
- maatschappelijk draagvlak voor uitwerking
- Kans op referendum aanvraag
- Stelsel wordt toch weer te complex
- ICT en uitvoering
- Kosten van de vernieuwing
  - Interne uren, extern advies, ICT aanpassen, communicatie
- Tijdens de vernieuwing moet bestaande stelsel nog worden uitgevoerd

Vervolgproces

- **Opdrachtomschrijving**
  - gebaseerd op Collegeakkoord, met aanleiding / probleemschets
- **Uitgangspunten van de vernieuwing**
  - Voor welke categorieën
  - Vrijwillig of verplicht overstappen
  - Contouren nieuwe Algemene Bepalingen
- **Belangrijkste processen**
  - Commissie grondwaardebepaling
  - Juridische, financiële en fiscale uitwerking en gevolgen
  - Communicatie (media, erfpachters)
  - Planning, risico's, projectorganisatie
  - Politieke afstemming en besluitvorming
  - Uitwerking, implementatie, uitvoering (ICT, tijdpad, enz.)