Gemeente Amsterdam

Aantal juridische vragen

Aan Werkgroep juridische effecten

Datum 17 februari 2017

Korte toelichting/samenvatting
Tijdens het Bestuurlijk Team en het Opdrachtgeversoverleg zijn een aantal juridische vragen opgekomen en een aantal richtingen gegeven waarvan we de juridische consequenties moeten doorgronden.

In deze notitie worden kort, puntsgewijs, de onderwerpen besproken.

1. **Afslag bij huur**

In het voorstel zoals dat nu openbaar is wordt voor erfpachtrechten waarvoor de bestemming verhuur in het erfpachtcontract is opgenomen een afslag van 5% gehanteerd. Deze 5% is gebaseerd op het gemiddelde waardeverschil van verhuurde panden ten opzichte van niet verhuurde panden. Overwogen zou kunnen worden voor erfpachtrechten waarvoor in het erfpachtcontract wordt vastgelegd dat het om sociale huur gaat in plaats van 5% een hoger kortingspercentage te hanteren. Hierbij moet de handhaafbaarheid van deze maatregel nog wel worden onderzocht.

Vanuit het BT is de vraag gekomen juridisch uit te zoeken of dit mogelijk is.

Eerste verkenning

- Welke bestemming is in de akte overeengekomen?
- Hoe verhoudt zich dit tot het splitsingsbeleid -> splitsing is bestemming 'koopwoning'
- Kunnen we erop handhaven?

Bespreekpunt: Is dit juridisch haalbaar/mogelijk?

2. Andere betaalvormen

Uit de inspraak komen 2 vragen met betrekking tot de betaalvorm:

a) Verschillende canonbetalende insprekers geven aan om bij overstappen de huidige canon te blijven betalen en de toekomstige eeuwigdurende canon nu af te kopen. Deze optie is op dit moment niet mogelijk. De optie kent geen financieel nadeel voor de gemeente en heeft als enige 'nadeel' dat hierdoor in de markt naast canonbetalend en afkoop er een derde smaak zou zijn.

b) Ook zijn er canonbetalende erfpachters voor wie de eeuwigdurende canon lager uitpakt dan de voortdurende nu is. Deze erfpachters willen graag onmiddellijk overstappen. Dat is op zich een charmante gedachte, je zou alle erfpachters de mogelijkheid kunnen geven om de canonbetaling van het huidige contract in te ruilen voor het nieuwe contract. Het probleem hiervan evenwel is dat als je consequent bent je ook de afgekochte rechten daartoe in de gelegenheid zou moeten stellen. Dat zou betekenen dat de gemeente geld zou moeten terugbetalen bij lopende afgekochte rechten. Eerder heeft het BT besloten dat dit een ongewenste situatie zou zijn. Afgekochte rechten die mogelijkheid om de betaalverplichting van het huidige contract om te zetten naar het eeuwigdurende contract zal rechtsongelijkheid met zich meebrengen.

Het BT is akkoord gegaan met optie a en optie b is nog on hold/in het mandje voor latere bespreking in BT

Bespreekpunt: is punt 7b juridisch mogelijk? Of zien jullie juridische bezwaren?

3. Korting

De Overstapregeling bevat geen korting waar die door erfpachters wel werd verwacht. Het voordeel van 1-1-2014 wordt niet als korting ervaren en tevens zijn de canonsprongen voor sommige erfpachters groot en dat wordt toch als referentie genomen. In de raadscommissie leek brede steun voor het verkleinen van de canonsprongen zodat voor erfpachters de stap hanteerbaarder wordt. Dat geeft derhalve mogelijk ook ruimte voor het geven van korting. Deze korting zou voor alle erfpachters een gelijk percentage kunnen zijn. Consequentie daarvan zou zijn dat vooral de dure woningen daarvan profiteren. Er zou ook een vorm kunnen worden gekozen waarbij de korting voor goedkope woningen een hoger percentage kent dan de korting voor dure woningen. Op die manier is in absolute zin het effect nog steeds het grootst bij de duurdere woningen maar is het verschil in verhouding groter voor de goedkopere woningen en dat is wellicht een goede balans.

a. **Het investerings- en ontwikkelrisico van de erfpachter**

Nu valt alle waardeontwikkeling toe aan de gemeente, dit terwijl ook de erfpachter in de buurt heeft geïnvesteerd en aan de ontwikkeling heeft bijgedragen. Overwogen zou kunnen worden om de herbouwkosten met een percentage "ontwikkelrisico/investeringsrisico eigenaar" op te hogen. Een dergelijk percentage is arbitrair en zou bijvoorbeeld 5%, 10% of 15% kunnen zijn.
Deze afslag zou tot een lagere erfpachtgrondwaarde leiden en dus tot een voordeel voor de erfpachter en een financieel nadeel van de gemeente.

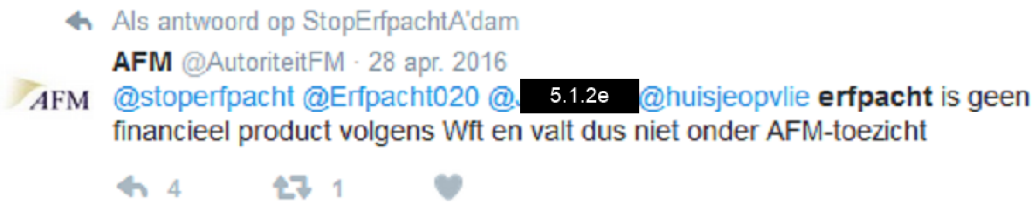
Bespreekpunt: Juridische consequenties bespreken als je per BSQ korting geeft. Bijvoorbeeld aftopping BSQ 60 +

4. **Heeft de gemeente wel voldaan aan haar zorgplicht?**

De gemeente krijgt steeds vaker het verwijt dat we niet voldaan hebben aan onze zorgplicht en-of nalatig is geweest in voorlichting. Of dat de gemeente erfpachters eerder op de hoogte had moeten brengen van de aankomende CHET´s

Dit is ook onderdeel geweest van de SEBA procedure. Daarin hebben we stukken overlegd als onderbouwing hoe wij erfpachters op tijd op de hoogte hebben gebracht.

Ook wordt soms gezegd dat wij onder toezicht geplaatst zouden moeten worden van de AFM. Er is ook wel eens een uitspraak van de AFM geweest dat erfpacht geen financieel product is en dus niet onder toezicht AFM kan vallen:



Bespreekpunt: hebben jullie verder nog input voor dit punt?

5. **Juridische procedures doordat mensen met onverkoopbare huizen zitten door plannen van de gemeente**

Er zijn insprekers die aangeven dat hun huis onverkoopbaar is geworden door de openbaarmaking van de plannen. Ook hebben we al een voorbeeld gezien van iemand die de uitkomst van de rekentool op Funda heeft gezet. Stel dat het bedrag heel anders wordt? Kan deze verkoper dan stellen dat hij schade heeft geleden door de plannen van de gemeente?



Bespreekpunt: zou een dergelijke procedure kans van slagen hebben? Zo ja, wat zouden we hier tegenin kunnen brengen?

6. **Idee: Overstap naar eeuwigdurende erfpacht, bewoner eigenaar blijft ook na het einde tijdvak de huidige canon betalen, de nieuwe erfpachter betaalt pas de nieuwe eeuwigdurende canon.**

Zoals jullie ook wel gehoord zullen hebben gaan veel reactie in de media over het feit dat erfpachters hun huizen moeten verkopen doordat zij de nieuwe (veel hogere) canon niet kunnen betalen.

Juridisch gezien kunnen we het goed beargumenteren, maar er is vanuit de politiek behoefte om dit probleem op te lossen. Nu is het idee geopperd om de Overstapper de huidige canon te laten betalen (ook na einde tijdvak). Pas de opvolgende erfpachter gaat de nieuwe eeuwigdurende canon betalen. De nieuwe erfpachter heeft eeuwigdurende zekerheid over de canon: hij weet wat hij koopt. Daarmee zou het probleem worden opgelost.

Is dit juridisch mogelijk? Wat zijn de juridische consequenties.

Eerste verkenning

- Voor wie moet dit gelden? Erfpachter/bewoner? Of ook huurobjecten? Commercieel?
- Alleen eeuwigdurend of ook voor CHET?
- Precedentwerking: hoe verhoudt zich dit tot mensen die net de CHET in zijn gegaan?
- Wat als mensen omlaag gaan met de canon?
- Marktverstoring?
- Hoe kunnen we misbruik tegen gaan?
- Wat is een overdracht? Verschil maken tussen rechtsopvolger onder algemene titel en bijzondere titel?

Bespreekpunt: is dit idee juridisch haalbaar? Wat zijn de juridisch risico's?