Gemeente Amsterdam

Toetsingscriteria AB2015

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Werkgroep Algemene Bepalingen VES

Gevraagde beslissing

In te stemmen met het de hieronder opgestelde toetsingscriteria voor de uit te schrijven Algemene Bepalingen 2015 (AB2015) en het bijbehorende aanvullende beleid.

Korte toelichting/samenvatting

In het 'startdocument vernieuwing erfpacht' zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de opdracht om het eeuwigdurende erfpachtstelsel te gaan invoeren. In de huidige fase van het schrijven en nader uitwerken van de AB2015 en het beleid, zijn nadere criteria gewenst vanuit het bestuurlijk team, om zo tot heldere AB2015 en beleid te komen. Een belangrijke vraag is wat leggen we vast in de Algemene Bepalingen, wat in aanvullend beleid en wat in de bijzondere bepalingen van een erfpachtrecht.

Voorstel criteria gemeente

1. De AB2015 en het beleid wordt:
    a. Zo ***helder*** mogelijk geschreven in Jip en Janneke taal/ B1 niveau. Ook wordt er een toelichting geschreven op de AB's en het beleid.
    b. ***uitlegbaar*** (veilig): daarbij haken we aan bij een criterium van de SEBA. Los van voornoemd criterium dient de gemeente zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
    Dat betekent o.a. dat de gemeente zich moet houden aan het:
        - gelijkheidsbeginsel, gelijke gevallen worden gelijk behandeld;
        - zorgvuldigheidsbeginsel;
        - vertrouwensbeginsel

    Ook dient de gemeente, net als een ieder, de redelijkheid en billijkheid in acht te nemen.
    In hoeverre een canonstijging acceptabel is voor de erfpachter, is geen onderdeel van de criteria, aangezien dit subjectief is. Iedere erfpachter zal hier een andere mening over hebben.
    c. ***duidelijk***: ook hierbij haken we aan bij de SEBA. De gemeente is van mening dat door de invoering van een eeuwigdurend stelsel voldaan wordt aan het criterium 'duidelijkheid'. De canonherziening einde tijdvak, en daarmee de (onduidelijkheid over) prijsverhogingen die de CHET met zich meebrengt, vervalt. De wens van de gemeente om voornoemde onderzekerheid/ onduidelijkheid weg te nemen is één van de redenen voor de invoering van

een eeuwigdurend stelsel. Uiteraard zal bij het opstellen van de AB en het aanvullend beleid ook zoveel mogelijk duidelijkheid gegeven moeten worden aan de erfpachter, hoe de gemeente bijvoorbeeld tot haar prijsbepaling bij bebouwings- en bestemmingswijzigingen komt. De grondwaardecommissie speelt hier een belangrijke rol in.

2. Geen verzwaring voor erfpachter (echter, ook belang gemeente in vizier houden). We kunnen/ mogen de erfpachter geen rechten ontnemen ten opzichte van de AB2000.
3. Bij het schrijven van ieder artikel van de Algemene Bepalingen en elk beleidsstuk kan je wel een uitzondering bedenken. Je kunt echter niet alle uitzonderingen dichttimmeren -> ***Eenvoudigheid*** is belangrijker dan een aantal erfpachters die eventueel misbruik kunnen maken.

De algemene lijn:

4. Met het invoeren van het eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat gepaard dat de gemeente niet meer de Algemene Bepalingen eenzijdig kan wijzigen bij bestaande erfpachtrechten. Hierdoor bestaat de wens de Algemene Bepalingen zo op te stellen dat zij eeuwigdurende mee kunnen., wat in beginsel zal betekenen dat de bepalingen zo slank als mogelijk opgesteld moeten worden.
5. Het gevolg van voorgaande is dat de kans bestaat dat het beleid uitgebreider zal worden. De kanttekening hiervan is echter dat dit - omdat de gemeente zijn beleid tussentijds wel kan wijzigen - minder rechtszekerheid biedt voor de erfpachter. Voor de goede orde dient wel opgemerkt te worden dat beleid met name de overheid zelf bindt en niet zo zeer de erfpachter, de bewegingsvrijheid van de gemeente is hierin dus beperkt.
6. De bijzondere bepalingen die gelden voor het erfpachtrecht gelden onverkort tussen de gemeente en de betreffende erfpachter. Er kan voor gekozen worden bepaalde beleidsaspecten vast te leggen in de bijzondere bepalingen. Voorgaande biedt optimale rechtszekerheid voor de erfpachter en de gemeente, immers dit is hetgeen dat tussen partijen geldt en kan niet eenzijdig worden gewijzigd. Het gevolg hiervan kan wel zijn dat contracten inhoudelijk erg van elkaar verschillen en dus op verschillende manieren beheerd moeten worden.
   Een voorbeeld hiervan is dat in het beleid wordt opgenomen dat een bebouwingswijziging een economische meerwaarde met zich mee kan brengen en derhalve een verhoging van de canon met zich mee brengt. Op dit moment is de wens dat voor woningen een dergelijke economische meerwaarde niet wordt afgerekend. Voor de erfpachtrechten die worden gevestigd gedurende de periode dat deze wens geldt, wordt opgenomen dat de erfpachter geen meerwaarde hoeft af te rekenen bij een bebouwingswijziging. Indien voornoemde wens niet meer aanwezig is - zal de gemeente de bijzondere bepaling dat er geen meerwaarde in rekening wordt gebracht - niet meer opnemen. Dan geldt het beleid (afrekenen bij economische meerwaarde). Als het beleid later weer wijzigt en de gemeente het beleid voert dat niet zal worden afgerekend, geldt dit vanzelfsprekend ook voor de betreffende erfpachter.

Duidelijk is dat per algemene bepaling, in combinatie met beleid en eventueel op te stellen bijzondere bepalingen, gekeken moet worden waar één en ander opgenomen dient te worden.

Voor de overstap:

7. verleiden is geen doel op zich. Er zijn bij voortdurende erfpachtrechten problemen en de gemeente biedt nu een nieuw stelsel aan. Erfpachters worden niet verplicht om over te stappen bij een wijziging en bij CHET. Dit zal een vrijwillige keuze zijn van de erfpachter. Zie ook de notitie over verplichting overstap bij canonherziening (bijlage @)
8. [redacted] 5.2

Criteria SEBA

De SEBA heeft ook een aantal criteria opgesteld. Erfpachtrechten zijn naar het oordeel van SEBA transparant en consumentvriendelijk voor *woningen* indien ze duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig zijn:

Duidelijk

Een erfpachtcontract is duidelijk wanneer het geen onnodige complexe componenten bevat, de informatie glashelder is en de erfpachter/koper de (financiële) werking van het erfpachtrecht, nu en in de toekomst, kan begrijpen, beoordelen en voorzien.

Veilig

Een erfpachtrecht is veilig als de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle mogelijke scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel zijn voor de erfpachter. Bij erfpachtrechten zijn de scenario's op te vatten als situaties waarin sprake is van wijziging van de te betalen canon of wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak.

Nuttig

Een erfpachtrecht is voor een erfpachter nuttig als hij het genotrecht verwerft over een onroerende zaak, deze vrij kan verhandelen en belasten, waarbij de omvang van de beperkingen die aan het recht zijn verbonden in verhouding staan tot de betaalde canon en de lasten die hij zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen. De erfpachter heeft dus baat bij erfpacht indien dit hem financieel de mogelijkheid oplevert tegen dezelfde lasten in een groter, beter, mooier huis te kunnen wonen. In alle andere gevallen heeft het erfpachtrecht geen nut voor de erfpachter doch slechts voor de erfverpachter. De erfpachter zou dan, indien hij de keus had, voor eigendom kiezen.

Doelmatig

Erfpachtrechten zijn doelmatig als er geen sprake is van te hoge en/of onnodige kosten. Daarnaast

moet de erfpachter voor het erfpachtrecht ten opzichte van de aankoop van het volle eigendom geen extra kosten maken. De prijs die de koper van het erfpachtrecht betaalt (de canon) dient hierom gemaximeerd te worden tot vergelijkbare kosten van het verkrijgen van het volle eigendom.