Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie 6: Tussenstand leefsituaties AB2013

Aan	Wethouder Grondzaken
Van	Directeur OGA (behandelend ambtenaar: [redacted])
Kopie aan	--
Datum	6 augustus 2013
Kenmerk	--
Onderwerp	06: Leefsituaties na invoering nieuwe AB's en beleid

---

Gevraagde beslissing:

Kennis te nemen van bijgaande notitie, akkoord te gaan met de opzet van de notitie en de notitie te agenderen voor het gesprek op 20 augustus met wethouder Financiën en de wethouder Verkeer & Vervoer.

Toelichting
In deze notitie worden een aantal leefsituaties geschetst van erfpachters die te maken krijgen met de nieuwe Algemene Bepalingen en het bijbehorende beleid. Dit om zodoende een beeld te creëren van de impact hiervan op het leven van de doorsnee erfpachter. De verhalen zijn bedoelt om leken ”gevoel” te geven met het erfpachtstelsel en de voordelen van het vernieuwde stelsel en de nadelen van het verouderde stelsel te kunnen laten zien.

Leefsituatie 1a: Mohamed

Er is in 2010 een pand gesplitst in appartementsrechten, waarbij de AB2000 van toepassing werden verklaard met een winkelbestemming op de begane grond met daarboven drie woningen. De einddatum van het tijdvak is 31-12-2020.

Mohamed heeft vijf jaar op kamers gewoond in Leiden, maar wil in 2014 vanwege zijn werk gaan wonen in Amsterdam. Zijn oog is gevallen op het appartement op de tweede etage. De canon voor het appartementsrecht bedraagt € 300 per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd. Hij komt met de verkoper (huidige erfpachter) een koopsom overeen van € 174.500. Als Mohamed bij de hypotheekbank komt voor de financiering, stelt de hypotheekbank als voorwaarde dat de AB2014 van toepassing worden verklaard.

Mohamed belt 14 020, wordt doorverbonden met Bureau Erfpacht en krijgt Jennyfer aan de lijn.

Jennyfer legt uit dat het mogelijk is om de AB2014 van toepassing te laten zijn, maar dat de verkoper (de huidige erfpachter) dit moet overeenkomen met de gemeente. De canon zal daarna worden vastgesteld op basis van de koopsom. Op de website kan Mohamed de koopprijs invullen, en dan zien wat de canon wordt. Mohamed vult de formule in en de jaarlijkse canon komt uit op € 1.200,00.

Mohamed belt met de verkoper. Hij legt uit dat de hypotheekbank de voorwaarde van AB2014 stelt en dat daardoor de canon een stuk hoger wordt. Hij is daarom niet bereid om nog € 174.500 te betalen voor het appartement.

De verkoper belt met 14 020 en krijgt weer Jennyfer aan de lijn. Zij vertelt hem dat hij, op basis van het conversiebeleid, een vergoeding ontvangt als hij converteert naar de AB2014. Deze is gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon voor de resterende looptijd van het recht (31-12-2020)en bedraagt ongeveer € 5.000,00.

Na dit gehoord te hebben maakt de verkoper een afspraak met Mohamed en zij komen vervolgens een prijs overeen van € 150.000,00. Mohamed is nog net op tijd om zijn financiering te regelen bij de hypotheekbank. Er is geen tijd om de hele VVE te overtuigen om over te stappen naar de AB2014. AB2014 zullen dus alleen voor dit appartement van toepassing worden verklaard. Dit wordt gerealiseerd door middel van het opnemen van een aantal extra artikelen in het contract met de betreffende erfpachter (een kettingbeding en een kwalitatieve verplichting). De canon wordt herzien op het moment van transactie.

Negen jaar later gaat Mohamed samenwonen met zijn vriendin. Bij verkoop van het appartement, wordt de canon opnieuw bepaald.

Leefsituatie 1b: Mohamed

In deze situatie wil Mohamed hetzelfde appartement kopen als in situatie 1a, maar wordt er ditmaal wel voor gezorgd dat er genoeg tijd is om de hele VVE mee te krijgen:

De verkoper roept zijn VVE bij elkaar voor een vergadering. De appartementseigenaren moeten unaniem besluiten om de AB2014 van toepassing te laten zijn op het erfpachtrecht, met behoud van de huidige canon. Omdat dit voor de eigenaren geen dagelijkse kost is, wordt er voor het besluit veel geraadpleegd op de erfpachtwebsite van de gemeente en ook 14 020 wordt menigmaal benaderd welke de meer gedetailleerde vragen over laat aan Bureau Erfpacht. Zo komen de eigenaren er achter dat elke appartementseigenaar ervoor kan kiezen in 2020 de canonherziening bij het einde van het tijdvak op de oude wijze (via aanbieding/deskundigen) te laten plaatsvinden. De andere keuze is om te kijken naar de eerstvolgende transactie na de conversie naar AB2014. Afhankelijk van het moment van de transactie en de resterende looptijd van het tijdvak (2020) vindt een vergoeding in tijd of in geld plaats. In dit geval moet het een vergoeding in geld zijn omdat we binnen 20 jaar voor het einde van het tijdvak zitten. Als geen transactie plaatsvindt voor 2020 (en de desbetreffende eigenaar niet heeft gekozen voor CHET oude stijl), dan vindt CHET plaats op basis van AB2014 (deskundigen bepalen transactieprijs), behalve als de individuele erfpachter er natuurlijk voor had gekozen om het recht op de CHET oude stijl

te behouden. Uiteindelijk kiezen de eigenaren voor AB2014 omdat zij de vergoeding in geld en de zekerheid die AB2014 biedt prefereren boven hun huidige erfpachtsituatie.

Voor Mohamed heeft dit de volgende consequentie: de canon blijft € 300,00 en de einddatum blijft 2020. Hij betaalt dus de oorspronkelijke verkoopprijs van € 174.500,00. Er komt in 2020 wel een canonherziening op basis van het oude beleid (aanbieding/deskundigen).

Leefsituatie 1c: Mohamed

Er bestaat natuurlijk ook de mogelijkheid dat de verkoop door het grote prijsverschil niet doorgaat en dat de koopovereenkomst wordt ontbonden. Zowel Mohamed als de verkoper zijn hier niet blij mee omdat zij kosten hebben gemaakt zonder resultaat.

Leefsituatie 2: Joop en Ria

Joop en Ria hebben een pand in Amsterdam Oost met bestemming wonen. De einddatum van het tijdvak is 16-01-2040. De canon bedraagt € 2.000 per jaar.
Zij bewonen de begane grond en de eerste verdieping en verhuren de bovenste twee verdiepingen (twee losse woningen). Ze zitten tegen hun pensioen aan en willen graag een appeltje voor de dorst. Ze besluiten om het erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten en de bovenste twee etages te verkopen.

Ze bellen met 14 020, worden doorverbonden met Bureau Erfpacht en krijgen Jennyfer aan de lijn. Zij vertelt dat ze een splitsingsvergunning nodig hebben, een aantal documenten moeten aanleveren en dat de voorwaarde wordt gesteld dat de AB2014 van toepassing wordt verklaard.

Ze accepteren de aanbieding en de AB2014 worden van toepassing verklaard op het erfpachtrecht. De canon wijzigt op dit moment niet en er wordt vooralsnog alleen geïndexeerd op basis van de oude AB's.

De huurder van de derde verdieping gaat verhuizen en het appartement wordt in 2018 (meer dan 20 jaar verwijderd van het einde van het tijdvak) verkocht. De canon blijft gelijk tot aan het einde van het tijdvak (m.u.v. indexatie, o.b.v. oude AB's). De nieuwe canon op basis van de transactieprijs is wel bekend, maar wordt pas in rekening gebracht per 16-01-2040 en wordt tot die tijd geïndexeerd volgens de AB2014 (vergoeding in tijd).

De huurder van de tweede verdieping gaat enige jaren later verhuizen en het appartement wordt in 2030 verkocht (minder dan 20 jaar voor het einde van het tijdvak). De nieuwe canon wordt bepaald op basis van de transactieprijs. De koper gaat de nieuwe canon meteen betalen. Joop en Ria ontvangen het netto contant gemaakte verschil tussen de oude en de nieuwe canon als vergoeding.

Leefsituatie 3: Anne

Anne volgt op de VU een studie natuurkunde. Tijdens haar derde studiejaar ontmoet ze Piyer. Viif maanden later trouwen ze en gaan ze samenwonen.. De ouders van Piyer helpen het jonge echtpaar met de financiering van hun eerste woning. Het oog valt op een ruim appartement (140 m², 30 m² dakterras) in Amsterdam Zuid dat ze kopen voor € 630.000. Het huis wordt vanwege administratieve rompslomp op Anne haar naam gezet.
In 2008 zijn Anne en Piyer al 3 jaar afgestudeerd en hebben beide een goede baan in het bedrijfsleven. Op 31 maart 2008 krijgen ze een brief van Bureau Erfpacht van de gemeen-

te Amsterdam. Hierin staat dat er binnenkort een nieuw tijdvak ingaat met de AB2000 en dat er voor de periode 2011 – 2061 een nieuwe canon en/of afkoopsom wordt vastgesteld. De nieuwe canon is volgens de gemeente € 7.048 per jaar of ze kunnen het afkopen voor € 322.000 voor een periode van 50 jaar. Tot voor kort wisten Anne en Piyer niet eens dat ze op erfpacht woonde, het vorige tijdvak was namelijk afgekocht. Piyer vindt ruim 9 ton voor een huis in 5 jaar tijd wel een beetje veel van het goede en vraagt een gesprek aan bij de gemeente. Daar krijgen ze te horen dat dit een normale gang van zaken is bij een erfpachtrecht maar dat ze ook kunnen kiezen voor een taxatie door een onafhankelijk deskundige commissie. Piyer ziet dit wel zitten maar Anne vertrouwt op de deskundigheid en betrouwbaarheid van de gemeente en wil de aanbieding van de gemeente accepteren. Na een lange discussie besluiten ze de aanbieding te accepteren. Piyer denkt dat zijn ouders het geld wel weer geven om het tijdvak af te kopen, canon betalen ziet hij helemaal niet zitten.
Bij de ouders van Piyer is de situatie alleen veel slechter dan hij denkt. Vanwege de economische teruggang de afgelopen jaren is een groot deel van het vermogen in aandelen van zijn ouders gekrompen. Zijn ouders peinzen er dan ook niet over om het geld aan Piyer te geven. Er zit niet anders dan canon te betalen. Op zich geen probleem want ze hebben alle twee een goede baan. Elk half jaar valt vanaf nu een rekening op de mat. Bij Piyer doet dit elke keer wel pijn. De buren betalen namelijk maar de helft na wel gebruik te hebben gemaakt van de deskundigen.
Eind 2011 krijgt Piyer te horen dat hij wordt ontslagen als hoofdredacteur van NRC Next vanwege de aanhoudende slechte verkoopcijfers. De eerste maanden solliciteert Piyer vol energie op allerlei banen. Maar na 4 maanden, tegelijkertijd met het stopzetten van zijn WW, komt de klad erin en lopen de spanningen in het huwelijk van Anne en Piyer langzaam verder op. Op 1 april 2016 hakt Anne de knop door, na 13 jaar huwelijk wil ze scheiden. Het blijkt dat ze alle twee de woonlasten van de woning niet alleen kunnen betalen dus zetten ze de woning te koop. Vanwege de hoge lasten besluiten ze wel nog in de woning te blijven wonen. Na 6 maanden is de woning echter nog steeds niet verkocht. Volgens de makelaar heeft dit te maken met de Algemene Bepalingen die op dit erfpachtrecht van toepassing zijn. In 2014 zijn de AB2014 van kracht geworden en banken financieren alleen nog maar erfpachtrechten waarop de AB2014 van toepassing zijn. Anne besluit te informeren bij de gemeente, waar ze te horen krijgt dat ze bij verkoop kunnen overstappen naar de AB2014 en dat de canon daarbij gelijk zal blijven en enkel geïndexeerd wordt tot aan het einde van het tijdvak (2061). Omdat er verder geen nadelen lijken te zitten aan het overstappen, besluit Anne dat zij dit wil doen. Als Piyer hier achter komt, wordt hij woedend. Ze krijgen slaande ruzie waarna Piyer zijn spullen pakt en nooit meer terug komt. Anne moet nu alleen alle lasten dragen, wat voor haar niet te doen is. Ze besluit de woning snel en voor een veel lagere prijs te verkopen. De gemeente rekent op basis van deze prijs een nieuwe canon uit die pas gaat gelden als het tijdvak (2061) is afgelopen. Anne kan het niet veel schelen, ze is allang blij dat ze de woning kwijt is. Voor de nieuwe bewoners (en hun bank) was dit wel net dat stukje zekerheid dat ze zochten bij de aankoop van de woning.
Met de opbrengst van de woning koopt ze een nieuwe woning in het Amstelkwartier. Deze woning is twee jaar geleden nieuw opgeleverd onder de AB2014. Bij aankoop van deze woning wordt ze bijgestaan door een makelaar die met de verkoper onderhandelt over de transactieprijs en haar gelijk verteld wat de daarbij behorende canon zal zijn. Deze kan ze iedere maand automatisch af laten schrijven en blijft gedurende haar woonduur vrijwel gelijk.

Leefsituatie 4: Saar en Piet

Saar de L. is starter op de woningmarkt. Veel geld heeft zij niet, maar handig is zij wel. Ook denkt ze stiekem aan haar vriend Maarten van O met wie zij graag een gezin zou starten. Toch staat op dit moment staat een klein woninkje boven aan de verlanglijst. Echter Amsterdam is duur en banken zijn weinig toeschietelijk. Al haar pogingen stranden. Op een gegeven moment ziet zij een woning “op erfpacht” van ruim 55 m2. De canon is afgekocht tot juli 2030 en op de erfpacht zijn de AB2000 van toepassing. Piet de K wil haar de woning graag verkopen. Hij herkent zichzelf in Saar, omdat hij zo’n 10 jaar geleden (in de goede tijd) ook starter was en een vergelijkbaar toekomstbeeld had.

Piet wil inmiddels echt graag met zijn partner Hans R. samen gaan wonen; de nieuwbouwwoning van Hans (trotse erfpachter van een AB2014-recht) is net groot genoeg. Wel hebben ze een probleem met de woonlasten als hij zijn eigen huis niet verkocht kan krijgen. Daar is hij nu al 9 maanden vergeefs mee bezig. Waar de banken hem 10 jaar geleden omarmden, maken ze het nu vrijwel onmogelijk zijn woning te verkopen.
Ook nu weer dreigen de banken roet in het eten te gooien. Dat kan niet waar zijn, Piet en Saar steken de koppen bij elkaar want er moet toch een uitweg zijn. Een bezoek aan de erfpachtsite van de gemeente lijkt uitkomst te bieden. Het wordt mogelijk de erfpacht in dergelijke situaties naar de allernieuwste erfpachtvoorwaarden om te zetten; te converteren noemen ze dat. De voordelen voor de financiering zijn heel helder. Saar koopt de woning en weet voor haar woonduur precies welke canon ze aan de gemeente moet betalen. Saar vindt erg leuk, dat met de conversie ze de hoogte van de canon op basis van de koopsom zelf mede bepaalt èn dat de woonlasten dankzij de canon lager uitvallen dan bij aankoop van een afgekocht recht. Die zekerheid biedt ook de bank het perspectief dat Saar de woonlasten op zal kunnen brengen en wil nu wel financieren. Saar blij, bank blij en nu Piet nog.

Piet ziet er ook de voordelen wel van in; in de eerste plaats omdat hij zijn woning eindelijk kan verkopen! En de gemeente compenseert hem bij de conversie voor het feit, dat de canon tot juli 2030 is afgekocht en de erfpachter tot die datum eigenlijk niets hoefde te betalen. Hij krijgt als compensatie een stevig bedrag; zoals ambtenaren hem uitlegden de contante waarde van de nieuwe canon tot juli 2030. De gemeente keert hem dat (netto) contant uit. Omdat iedereen nu wel mee kan werken valt de koopsom met de compensatie bovendien net een beetje hoger uit dan de koopsommen waarop voor conversie alles nog afketste. Nadat hij zijn woning heeft verkocht, kan hij zijn hypotheek aflossen uit de koopsom en het compensatiebedrag en blijft er ook nog wat over om de woning van Hans nog leuker te maken.

10 jaar later . . . . Saar en Maarten zijn niet alleen nog een setje, maar denken serieus na over een gezinsuitbreiding (maar laten het daar niet bij). 55 m2 met zijn tweeën was al niet groot, maar met een kleine op komst wordt het te klein. De woning moet worden uitgebreid. Als gezegd was Saar handig, waardoor er met een uitbreiding in een CO2-neutrale houtskeletbouw geen aannemer nodig is en de bouwkosten laag kunnen blijven. Ondanks hun eerste positieve contact met de gemeente gaan Saar en Maarten met enige schroom naar Bureau Erfpacht, die voor de gemeente alle erfpachten beheert. Die

schroom komt, doordat een van de uitgangspunten van erfpacht is, dat de gemeente deelt in de waardeontwikkeling van de grond. Een kind kan op zijn vingers natellen, dat daarvan echt sprake is als je het vloeroppervlakte van je woning grofweg wil verdubbelen; hoeveel hoger zal de canon wel niet worden?
Ook nu verrast de gemeente weer positief; Saar en Maarten kunnen met 55 m² uitbreiden zonder een canonverhoging! De ruimhartige benadering van de gemeente is, dat de erfpachter die in zijn woning wil investeren, niet tegengewerkt moet worden met een canonverhoging. Als de woning later weer verkocht wordt, toucheert de erfpachter zijn investering in een hogere koopsom. Daarop gebaseerd krijgt de gemeente alsnog zijn hogere canon. Een goed startpunt voor een wooncarrière.

Met Piet en Hans gaat het inmiddels wat minder. Misschien was de woning net te klein of was het toch te zeer 'les extrêmes se touchent'. Na lang aarzelen hebben ze besloten er een punt achter te zetten. Of dat niet genoeg was, heeft geen van beiden meer een inkomen, waaruit de woonlasten kunnen worden opgebracht. De woning moet worden verkocht. Omdat het economisch tij nog altijd niet gekeerd is, ziet het er ook naar uit, dat ze de woning met verlies moeten verkopen; die staat zoals dat heet "onder water". Het enige positieve, dat Piet en Hans aan hun situatie kunnen ontdekken, is dat de gemeente meedeelt in de waardevermindering van hun woning; de canon gaat immers omlaag. Dat draagt in ieder geval nog iets bij aan de verkoop.

Leefsituatie 5: Shirley

Shirley woont in een appartement in de Bijlmer met AB1966 en betaalt jaarlijks € 800 canon. In 2021 loopt het tijdvak af.

In 2018 krijgt Shirley een brief van de gemeente voor de canonherziening. Dit houdt in dat vanaf 2021 de AB2014 van toepassing zijn. In de met de brief bijgeleverde folder staat verder dat de nieuwe canon niet voor 50 jaar, maar voor haar woonduur duurt, en dat t.z.t. de koper, bij verhuizing, op basis van de koopsom, een nieuwe canon krijgt gedurende zijn woonduur.
De gemeente doet voor het nieuwe tijdvak een canonvoorstel van € 600; wanneer Shirley het daar niet mee eens is, kan zij kiezen voor canonvaststelling door drie taxateurs
Shirley accepteert het gemeentelijke voorstel en betaalt vanaf 2021 een canon van € 600.

In 2025 krijgt Shirley een relatie met Jim, die in Rotterdam woont, en in 2026 besluit ze om bij Jim in te trekken. Ze zet daarom de woning te koop.
De makelaar vertelt haar dat er, door de AB2014, voor de nieuwe koper een nieuwe canon ingaat, afhankelijk van de verkoopprijs, en dat deze canon berekend kan worden via de website van de gemeente. Shirley vult haar vraagprijs van € 164.000 in, en er komt een canon uit van € 950.
Nadat enkele kijkers niet hebben geboden, komt er een potentiële koper die € 140.000 biedt (uit de website van de gemeente blijkt, dat hier een canon van slechts € 360 hoort). Na enkele onderhandelingen komen Shirley en de koper uit op een koopsom (excl. erfpacht) van € 149.000. De bijbehorende canon blijkt € 680 te zijn.
Nadat de koper dit geregeld heeft met zijn bank, wordt het appartement bij de notaris overgedragen. Vanaf dat moment is de koper € 680 canon verschuldigd.

Leefsituatie 6: Klaas en Inge

Klaas en Inge wonen in een eengezinswoning in Buitenveldert met AB1955 en betalen jaarlijks € 225 canon. In 2028 loopt het tijdvak af.

In 2025 krijgen zij een brief van de gemeente voor de canonherziening. In de brief staat dat vanaf 2028 de AB2014 van toepassing worden, wat inhoudt dat de nieuwe canon niet voor 50 jaar, maar voor hun woonduur duurt. In de bij de brief meegeleverde folder staat daarnaast dat pas bij verhuizing de canon wordt herzien en dat de koper, op basis van de koopsom, een nieuwe canon krijgt gedurende zijn woonduur.
De canon voor de resterende woonduur van Klaas en Inge wordt vastgesteld door drie taxateurs. De taxateurs taxeren de canon op € 2.500.

In 2033 gaan Klaas en Inge wegens scheiding uit elkaar. Ze zetten daarom de woning te koop. De makelaar vertelt hun dat er, door de AB2014, voor de nieuwe koper een nieuwe canon ingaat, afhankelijk van de verkoopprijs, en dat deze canon berekend kan worden via de website van de gemeente. Klaas en Inge schatten in, dat hun woning op eigen grond € 425.000 waard zou zijn. Invulling op de gemeentelijke site leert dat de kopers dan een canon van € 5.500 verschuldigd zijn, dat dit netto-contant € 160.000 is en dat hun erfpachtrecht dus € 265.000 waard is.
Uiteindelijk komen ze met een koper uit op een marktwaarde (incl. erfpacht) van € 395.000. Uit de website volgt dat de canon dan € 4.800 wordt, dat dit netto-contant € 140.000 is, en dat hun erfpachtrecht dus € 255.000 waard is.
De koper neemt het erfpachtrecht daarom over voor € 255.000 en betaalt voortaan aan de gemeente een canon van € 4.800 per jaar. Nadat de koper dit geregeld heeft met zijn bank, wordt het appartement bij de notaris overgedragen. Vanaf dat moment is de koper € 4.800 canon verschuldigd.