Nummer BD2015-004778
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Ter bespreking op 13 april 2015 om 15.00 uur
Map Wethouder, 9 april 2015

MW

Beperkt
Kabinet

Wethouder E. van der Burg en U. Kock

Onderwerp

Overleg wethouders Van der Burg en Kock op 13 april 2015 om 15.00 uur in verband met risicodossiers inzake erfpacht

Gevraagde beslissing

I. Ten behoeve van het overleg op 13 april a.s. kennis te nemen van de bijgaande notitie met betrekking tot de risicodossiers inzake het Erfpachtstelsel.
Deze risico's betreffen:
1. De SEBA procedure
2. De problematiek rond de appartementsrechten
3. De zaak 5.1.2e
4. Overgangsproblematiek heffingsgrondslag BTW
5. Huur-koop
6. Cultuurpanden
7. Wettelijke handelsrente
8. Vennootschapsbelasting (VPB)
9. Bestemmingswijzigingen
10. Debiteurenrisico.

II. Bespreken van mogelijke maatregelen in verband met risicobeheersing bij deze dossiers.

Korte toelichting / samenvatting

Deze notitie behandelt een tiental dossiers die een risico vormen voor de uitvoering van het Amsterdamse erfpachtstelsel. Het betreft een groot aantal dossiers met mogelijk forse financiële, maatschappelijke en/of politieke impact.
Deze notitie wordt U beperkt kabinet aangeboden. Het openbaar maken van de risico's zou kunnen leiden tot schade voor de gemeente Amsterdam.
Het kwantificeren van de afzonderlijke risico's; het ramen van de mogelijk verwachte dan wel maximale schade, is een lastige opgave vanwege het aantal onzekerheden dat een rol heeft in de kwantificering. Ook kunnen de afzonderlijke risicobedragen niet zo maar bij elkaar opgeteld worden, omdat de risico's zich nooit allemaal tegelijk kunnen voordoen. Verder zit er een zekere overlap in de risico's in die zin dat zij een terugbetalingsplicht zouden kunnen inhouden over dezelfde periode of een deel daarvan.
Evenwel kan gesteld worden dat het totale schadebedrag meer dan € 100 miljoen kan bedragen. Dat schadebedrag gaat de dekkingskracht van de RVE Grond & Ontwikkeling te boven; derhalve wordt u in overweging gegeven om dit bedrag te betrekken in het totale weerstandsvermogen van de Gemeente Amsterdam.
De afzonderlijk risico's zijn dynamisch, in de loop van de tijd worden ze groter of kleiner, bijvoorbeeld door rechterlijke uitspraken of beheersmaatregelen.

Hieronder een korte beschrijving van de financiële risico's.

Ad 1. De SEBA procedure

Als de Hoge Raad de hoofdvordering van de SEBA, namelijk dat de wijze waarop de canon wordt bepaald na verloop van de termijn van 75 of 50 jaar door de inschakeling van 3 deskundigen niet rechtmatig is, alsnog toewijst dan zouden alle CHET's van de afgelopen 20 jaar opnieuw gedaan moeten worden. De schade die de gemeente dan zou kunnen leiden is dan zeer groot; denk aan orde van grootte meer dan € 100 miljoen.

Ad 2. De problematiek rond de appartementsrechten

In de Amsterdamse praktijk worden de houders van de appartementen in gebouwen waarvan de grond eerder als geheel in erfpacht werd uitgegeven en later gesplitst zijn, behandeld alsof zij een individueel erfpacht recht hebben.
Bestemmingswijzigingen en aanpassing canon als gevolg daarvan maar ook canonherzieningen einde tijdvak (CHET) worden dan overeengekomen met de individuele appartementseigenaren.
In de juridische literatuur wordt sinds enige tijd een discussie gevoerd over de vraag of deze praktijk juist is. In een door het OGA gevraagd advies van 5.1.2e 5.1.2e (universitair hoofddocent/onderzoeker aan de TU Delft en bijzonder hoogleraar aan de VU) stelt hij dat, ondanks de splitsing in appartementsrechten, het erfpachtrecht voor het gebouw ongedeeld blijft zodat voor iedere aanpassing van het recht toestemming moet worden gegeven door alle appartementsgerechtigden gezamenlijk. De overeengekomen aanpassingen gelden overigens wel als aanvulling op het erfpachtrecht tussen de gemeente en de individuele partij waarmee de aanpassing werd overeengekomen, maar daarmee niet voor rechtsopvolgers (bv. de nieuwe koper van het betreffende appartementsrecht)
Met betrekking tot ongeveer 15.000 appartementsrechten werd de canon als gevolg van het einde van het tijdvak herzien. Deze herzieningen hebben geleid tot een uiteindelijke stijging van de canoninkomsten van circa 18 miljoen per jaar. Het risico bestaat daarom uit een mogelijke eenmalige terugbetaling van tientallen miljoenen euro en een mogelijk structureel lager inkomstenniveau van maximaal 18 miljoen per jaar.

Ad 3. De zaak- 5.1.2e

Betrokken erfpachter stelde dat het haar uit de door haar geaccepteerde aanbieding met betrekking tot het nieuwe erfpachttijdvak niet (voldoende) duidelijk was geworden welke bedrag zij nu werkelijk moest gaan betalen. Dit is haar eerst duidelijk geworden door middel van de eerste factuur. Na ontvangst daarvan heeft zij bezwaar gemaakt tegen de hoogte van de afkoopsom.
De rechtbank verwierp de stelling van de erfpachter.
Het Hof Amsterdam oordeelt bij uitspraak van 28 oktober 2014 in hoger beroep echter dat de aanbieding van de gemeente aan de erfpachter niet duidelijk genoeg is om op basis daarvan een overeenkomst aan te gaan over de nieuwe canon.
Zonder een geldige overeenkomst is er geen grondslag om een nieuwe (vaak hogere) canon te betalen. De erfpachter en de gemeente moeten, door het wegvallen van de overeenkomst, weer met elkaar in overleg treden over de canon in het nieuwe tijdvak.
Tegen deze uitspraak is cassatie ingesteld. Maximaal schadebedrag kan globaal worden geraamd op enkele tientallen miljoenen euro.

Ad 4. Overgangsproblematiek heffingsgrondslag BTW

Er is een beperkt aantal bezwaren ingekomen in verband met het in rekening brengen van BTW (in plaats van overdrachtsbelasting van 6%) bij nieuwe gronduitgiften. Maximaal schadebedrag kan globaal worden geraamd op € 9 miljoen.

Ad 5. Huur-koop

Een aantal woongebouwen (132) werd voor 1950 volgens de acte van uitgifte uitgegeven als "woning". Na verloop van de eerste termijn werd de canon bepaald op het niveau die gold voor huurwoningen. Later werden de gebouwen gesplitst in appartementsrechten (576). Bij de uitgifte van die appartementsrechten werd de canon herzien en bepaald op het hogere bedrag dat gold voor koopwoningen.
Omdat de woningen oorspronkelijk werden uitgegeven als "woning" - zonder dat daarbij onderscheid werd gemaakt tussen huur- en koopwoningen - werd in 2013 tot de conclusie gekomen dat de canon bij splitsing niet had mogen worden verhoogd. Op grond daarvan heeft het college van B&W besloten dat de canon voor deze appartementen met terugwerkende kracht moet worden herzien tot de hoogte van een huurwoning, dat de te veel betaalde canon verhoogd met de rente vanaf maximaal 1 september 2013 diende te worden terugbetaald en dat hierover actief contact dient te worden gezocht met de betreffende erfpachters.
Deze bestuurlijke opdracht wordt uitgevoerd en naar verwachting in het eerste kwartaal van 2016 afgerond.
Het schadebedrag wordt geraamd op [5.1.2b]

Ad 6. Cultuurpanden

In de periode 1983-1993 werden 8 toen gekraakte panden aangekocht door de gemeente Amsterdam. Deze panden werden ter beschikking gesteld van een gebruikersvereniging of - stichting. De grond onder de panden werden uitgegeven als tijdelijk erfpachtrecht voor een periode van 30 jaar tegen een sterk gereduceerde canon onder de voorwaarde dat het pand zou worden gebruikt voor broedplaats(achtige) activiteiten en verder onder zodanige voorwaarden dat het pand niet aan derden zou kunnen worden verkocht.
Vanaf 2005 kwamen de eerste verzoeken binnen om het tijdelijk erfpachtrecht te converteren naar voortdurend erfpachtrecht. Als reden voor dit verzoek werd met name gegeven dat op basis van het tijdelijke recht onder zeer bezwarende voorwaarden geen hypotheek kon worden opgenomen t.b.v. noodzakelijk groot onderhoud.
Hoewel reeds in 2011 werd besloten om de mogelijkheid te bieden om de tijdelijke erfpacht over te zetten naar voortdurend erfpacht blijkt dat proces moeizaam te

[5.1.2b]

Ad 7. Wettelijke handelsrente

Erfpachters die in gebreke blijven bij de betaling van hun afkoopsom of canon krijgen te maken met rentevordering. Bij bedrijven wordt sinds 1 oktober 2012 in het rente en incassobeleid van het OGA (nu Grond & Ontwikkeling) ervan uitgegaan dat sprake is van een handelsovereenkomst waarbij bij te late betaling wettelijke handelsrente wordt gevorderd. In alle andere gevallen wordt wettelijke consumentenrente

gevorderd.

[redacted] 5.1.2b

Ad 8. Vennootschapsbelasting (VPB)

Per 1-1-2016 wordt landelijk vennootschapsbelasting voor 'commerciële' activiteiten door lagere overheden ingevoerd. Er vindt nog discussie plaats tussen o.a. VNG en Min. van Financiën over de precieze definities en spelregels.
Of erfpachtbedrijven onder deze verplichting gaan vallen is nu nog niet duidelijk, maar zou grote consequenties kunnen hebben, omdat er dan 25% vennootschapsbelasting over het resultaat moet worden afgedragen aan het rijk.
Ook andere onderdelen van de gemeente zullen hierdoor worden getroffen. Om die reden wordt dit risico gemeentebreed opgepakt en u zult over de effecten van de herziening vennootschapsbelasting afzonderlijk en in brede zin worden geïnformeerd.

Ad 9. Bestemmingswijzigingen

Er lopen diverse disputen tussen de gemeente en erfpachters over (vaak in het verleden) gerealiseerde bestemmings- of bebouwingswijzingen waarover de erfpachter volgens het geldende erfpachtbeleid meerwaarde verschuldigd is.
Het risico is dat een mogelijke negatieve uitkomst van een rechtszaak zal leiden tot precedentwerking op andere bestemmings –of bebouwingswijzigingen.
Hiernaast worden inkomsten gemist als gevolg van het capaciteitsgebrek op het gebied van erfpachtcontrole.

Ad 10. Debiteurenrisico

In de begroting houden we rekening met een 'normaal' debiteurenrisico van circa € 1,5 mln per jaar. Op zichzelf is dit overzienbaar, omdat erfpacht een zakelijk recht is, waarbij rechtsopvolgers de schuld voor hun rekening (moeten) nemen.

Toch komen er regelmatig oninbaar vorderingen voor, met name als een erfpachter na afname van de grond, maar voor de start bouw failliet gaat (voorbeeld uit het verleden: [redacted] 5.1.2e) zodat de erfpachter nog geen opbrengsten geniet uit het erfpachtrecht en de gemeente niets kan verhalen op de erfpachter omdat er nog geen gebouw op staat.

Stukken

Meegezonden stukken

Notitie "risicodossiers erfpacht" (beperkt kabinet)

Verdere procedurestappen met data

Bespreking op 13 april 2015 om 15.00 uur met de heer E. van der Burg, de heer Kock en de directeur Grond & Ontwikkeling P. van Rossum.

Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Gemeente Amsterdam
Ter bespreking op 13 april 2015 om 15.00 uur

MW

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	n.v.t.
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst	DMC: De ingekomen op- en aanmerkingen zijn verwerkt en besproken. BA: De ingekomen op- en aanmerkingen zijn verwerkt en besproken. DJZ: De ingekomen op- en aanmerkingen zijn verwerkt en besproken.
Ander overleg	n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend	n.v.t.
Financiering/budget	
Tijd	
Kwaliteit	

Beslissing

Behandelend ambtenaar

rve geo 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl
rve geo 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl