Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 5.1.2e
Fax 5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Makelaarsvereniging Amsterdam
Frans van Mierisstraat 59
1071 RL AMSTERDAM

Datum	30 augustus 2012
Ons Kenmerk	2012-12302
Behandeld door	5.1.2e 5.1.2e
Doorkiesnummer	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Onderwerp: Uw bijdrage voor de modernisering van het erfpachtstelsel

Geachte dames en heren,

Op 19 maart 2012 heeft u voorstellen gedaan voor de actualisering van het erfpachtstelsel. Onze hartelijke dank hiervoor.

Ik heb van u op de volgende onderwerpen voorstellen mogen ontvangen:

1. Verschil bestemming huurwoning en (koop)woning
2. Eén procedure voor canonherziening einde tijdvak (door deskundigen)
3. Deskundigen ook inschakelen bij tussentijdse wijzigingen
4. Weer bouwbloksgewijs taxeren
5. Een stabieler canonpercentage
6. Aanzegging nieuwe voorwaarden inschrijven in kadaster
7. Vergoeding deskundigen opnemen in AB's
8. Betaalwijze canon
9. Leidraad voor deskundigen
10. Splitsing in appartementsrechten

Onderstaand ga ik kort op deze punten in. Een aantal onderwerpen zult u terugvinden in de nieuw op te stellen algemene bepalingen (voorlopige werktitel: de AB2013), een deel zal terugkomen in aanvullend gemeentelijk erfpachtbeleid en voor enkele suggesties zie ik helaas geen ruimte.

1. *Verschil bestemming huurwoning en (koop)woning*

Het verschil tussen de bestemming huurwoning en koopwoning is ingevoerd om voor huurwoningen een lagere canon te kunnen rekenen, om zodoende het aanbieden van huurwoningen aantrekkelijker te maken. Afschaffen van deze categorie zou betekenen, dat de canon voor markthuurwoningen op hetzelfde niveau zou uitkomen als voor koopwoningen, waardoor in een aantal gevallen markthuur niet meer haalbaar zou worden.

2. Eén procedure voor canonherziening einde tijdvak (door deskundigen)
Ik deel uw mening dat de huidige werkwijze met eerst een gemeentelijke aanbieding en daarna de mogelijkheid van deskundigen in de praktijk niet efficiënt werkt, omdat dit bij erfpachters tot verwarring blijkt te leiden. Ook het recent door de Rekenkamer uitgebrachte rapport wijst hierop. Voor de AB2013 zal dan ook gestreefd worden naar vereenvoudiging van de canonherziening, waarbij ik uw suggestie zal meenemen.

3. Deskundigen ook inschakelen bij tussentijdse wijzigingen
Dit voorstel zal de gemeente niet meenemen bij de actualisering van het erfpachtstelsel. In de praktijk blijken veel tussentijdse wijzigingen voorafgegaan te worden door een gezamenlijk traject van erfpachter en gemeente, waarbij verschillende opties onderzocht worden. Het betrekken van deskundigen in dit traject zou, in de ogen van de gemeente, leiden tot een ongewenste complicatie en verlenging van het traject voorafgaande aan tussentijdse wijzigingen. Bovendien leidt dit ook tot hogere transactiekosten voor tussentijdse wijzigingen.

4. Weer bouwbloksgewijs taxeren
Wanneer dit mogelijk is, heeft dit ook de voorkeur van de gemeente. Helaas is dit onder rechten met een aantal huidige AB's niet mogelijk. We zullen wel de mogelijkheid onderzoeken om deze werkwijze weer in te voeren in de AB2013.

5. Een stabieler canonpercentage
Voor de AB2013 bereidt OGA een stabiele financiële systematiek voor. Op dit moment wordt daarbij gedacht aan een jaarlijks geïndexeerde canon (de weinig gebruikte keuzemogelijkheid voor een 10-jr of 25-jr vaste canon verdwijnt daarmee), gebaseerd op een canonpercentage dat niet meer per kwartaal, maar – evenals de grondprijzen – één keer per jaar wordt vastgesteld, op basis van een meerjarig gemiddelde van het rendement op langlopende staatsleningen. Hiermee wil OGA de hoogte van de canon stabieler, beter voorspelbaar en transparanter maken.

6. Aanzegging nieuwe voorwaarden inschrijven in kadaster
De gemeente ziet geen toegevoegde waarde in het inschrijven van de nieuwe voorwaarden in het kadaster. Uit het kadaster blijkt altijd welke voorwaarden er op dit moment van toepassing zijn. Indien er in de nabije toekomst een canonherziening plaatsvindt, blijkt dat uit het aflopende tijdvak in de erfpachtakte en dient de verkoper de potentiële koper hierover te informeren. Ook kan de potentiële koper of diens makelaar bij Bureau Erfpacht altijd informatie opvragen over de lopende herzieningsprocedure en de voorwaarden die na herziening van toepassing worden.
Overigens zijn met het inschrijven van de nieuwe voorwaarden in het kadaster aanzienlijke kosten gemoeid. De notariële verklaring en de kadastrale verschotten bedragen minimaal € 200 per te herzien recht.

7. Vergoeding deskundigen opnemen in AB's
Omdat de AB's zeer lang van toepassing zullen zijn, acht ik dit een lastig punt om toekomstbestendig uit te voeren. Ook raakt dit punt mogelijk de onafhankelijkheid van de taxateurs. Ik stel voor dat we dit punt verder bespreken op het periodieke taxateursoverleg bij OGA.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

8. Betaalwijze canon

Ik deel uw mening dat de keuzemogelijkheid voor de 10- en 25-jaar vaste canon in de AB2013 kan vervallen. Ook streeft de gemeente ernaar om in de AB2013 maandelijkse betaling mogelijk te maken.
De wenselijkheid van canonafkoop voor het lopende tijdvak wordt momenteel onderzocht. Afkoop blijkt diverse voor- en nadelen te hebben. De uitkomsten van dit onderzoek zijn op dit moment nog niet bekend. Indien de AB2013 geen afkoop meer kennen, zal afkoop voor rechten met reeds bestaande algemene bepalingen wel mogelijk blijven.
Het is de bedoeling dat een geactualiseerd beleid voor vervroegde wijziging onderdeel uitmaakt van het gemoderniseerde erfpachtstelsel.

9. Leidraad voor deskundigen

De gemeente hecht grote waarde aan de kwaliteit van taxaties, maar is zich ervan bewust dat de vigerende AB's weinig inhoudelijke eisen aan de taxatierapporten stellen. Wel is er de afgelopen jaren jurisprudentie ontstaan inzake de eisen waaraan taxatierapporten moeten voldoen.
Vanwege de in de AB's voorgeschreven onafhankelijkheid van de taxateurs ziet de gemeente geen mogelijkheden om hierin sturend bezig te zijn, maar juich ik initiatieven van de zijde van de taxateurs van harte toe. Ik zie hierin een belangrijke rol weggelegd voor de MVA.
Wel wil ik hierbij aangeven dat het niet mijn intentie is, dat taxatierapporten steeds complexer en uitgebreider worden, mede vanwege het aspect van de doorlooptijd en van de kosten, waarvan immers de helft voor rekening komt van de erfpachter.

10. Splitsing in appartementsrechten

Het huidige splitsingsbeleid voor particulieren houdt reeds in dat, indien de bestemming ongewijzigd blijft, de ongewijzigde canon door de notaris wordt verdeeld over de appartementsrechten. Indien gelijktijdig met de splitsing de bestemming wijzigt, wordt de gewijzigde canon over de appartementsrechten verdeeld. Op dit moment ken ik binnen de gemeente geen plannen om dit beleid te veranderen.

Ik wil u danken voor uw bereidheid tot meedenken met de actualisering en zal u op de hoogte stellen van de voortgang. De volgende stappen zijn daartoe al gezet:

- De heer 5.1.2e, bestuurslid van de MVA, zal deelnemen in een externe klankbordgroep die het moderniseringsprogramma voor het Amsterdamse erfpachtstelsel zal begeleiden.
- Op ons gezamenlijke congres op 2 november a.s. zal aandacht geschonken worden aan de modernisering.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Hoofd Bureau Erfpacht