# Vaststelling nieuwe grondwaarde en canon bij canonherziening einde tijdvak door deskundigen of op basis van gemeentelijk grondprijsbeleid

**Procedure canonherziening einde tijdvak**

Bij de procedure canonherziening einde tijdvak kan de nieuwe canon en grondwaarde op 2 manieren worden vastgesteld.

Bij de oudere Algemene Bepalingen (vóór 1966) vindt de vaststelling van de nieuwe grondwaarde en canon plaats door een deskundigencommissie. De gemeente wijst een deskundige aan, de erfpachter wijst een deskundige aan en beide benoemde deskundigen wijzen gezamenlijk een derde deskundige aan.
De benoeming van de deskundige voor de erfpachter gaat per bouwblok. De meerderheid beslist welke deskundige gaat taxeren voor alle erfpachters in het bouwblok.

Bij de Algemene Bepalingen vanaf 1966 is er ingevoerd dat de gemeente als eerste een aanbieding doet aan de erfpachter voor de nieuwe grondwaarde en canon. Dit gebeurt op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid.
De erfpachter kan ervoor kiezen de aanbieding niet te accepteren en de vaststelling door deskundigen te laten plaatsvinden. Dit hoeft niet bouwbloksgewijs en iedere erfpachter kan zijn eigen deskundige aanwijzen.

Reageert de erfpachter (ondanks rappeleren) niet op de aanbieding dan is het gevolg:

1. bij de AB1966 wordt de aanbieding als niet geaccepteerd beschouwd en vindt de taxatie plaats door een deskundigencommissie
2. bij de AB1994 en AB2000 wordt de aanbieding als wel geaccepteerd beschouwd en staat de canon op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid vast.

**Gesignaleerd probleem**

In de praktijk blijkt dat er nogal wat erfpachters zijn die niet reageren op de gemeentelijke aanbieding en de rappellen die daar op volgen. Dit kan zijn door redenen als financiële problemen, huis in de verkoop, de materie niet goed doorzien, wantrouwen richting overheid, etcetera. Het chetteam stuurt een aangetekend rappel en vaak nog een rappel. Ook proberen we de erfpachters telefonisch te bereiken. Desondanks wordt er niet altijd gereageerd.
Daarnaast zijn er ook erfpachters die de gemeentelijke aanbieding accepteren omdat ze er van uit gaan dat de gemeente wel een redelijk aanbod zal doen, terwijl ze er later achter komen dat hun buren minder dan de helft betalen voor een vergelijkbare woning omdat deze voor een deskundigentaxatie hebben gekozen.

Ongeveer een jaar voor het einde van het tijdvak wordt aan de erfpachters die de gemeentelijke aanbieding hebben geaccepteerd of die niet hebben gereageerd op de gemeentelijke aanbieding (en waarbij de gemeentelijke canon dus vast staat) een brief gestuurd met de melding dat de canon vast staat en dat de erfpachter nog de notaris mag aanwijzen.

Deze brief is vaak de ‘trigger’ waardoor de erfpachter zich gaat realiseren dat de canon vaststaat. De deskundigentaxaties in het bouwblok hebben dan plaatsgevonden en de buurtbewoners praten met elkaar over de tot stand gekomen grondwaarde en canon. Dan komen de verschillen aan het licht en dan blijkt dat het heel vaak zo is dat de canon door taxatie lager is uitgevallen dan die van de gemeentelijke aanbieding.

De canonherzieningsprocedure is afgerond, dus er is niets maar aan te doen voor de erfpachters: zij zitten de komende vijftig jaar aan een veel hogere canon vast. De erfpachters die de aanbieding hebben geaccepteerd of niet hebben gereageerd op de aanbieding, kunnen niet alsnog in aanmerking komen voor de deskundigentaxatie.

Zolang erfpachters een canonherziening einde tijdvak hebben op basis van de AB1966, AB1994 en AB2000 zal de gemeente de erfpachters een aanbieding moeten doen op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Zolang de deskundigen significant lager blijven taxeren, blijft dit probleem bestaan.

In de media is dit een groot issue en er wordt in de politiek steeds meer aandacht aan besteed. Daarbij is er sprake van een afnemend draagvlak onder erfpachters.

**Voorbeelden verschillen tussen gemeentelijke aanbieding en deskundigentaxatie**

| Adres | Oude canon | Canon gemeentelijke aanbieding | Grondwaarde gemeentelijke aanbieding | Canon deskundigentaxatie | Grondwaarde deskundigentaxatie |
|---|---|---|---|---|---|
| Lanseloetstraat/Griseldestraat | € 35,00 | **€ 1.399,00** | € 36.782,00 | **€ 650,00** | € 23.600,00 |
| Gulden Winckelplantsoen [redacted] | € 23,59 | **€ 1.209,00** | € 33.222,00 | **€ 688,00** | € 30.264,00 |
| Sanderijnstraat [redacted] | € 29,01 | **€ 1.188,00** | € 32.629,00 | **€ 764,00** | € 2.7907,00 |
| Stadionweg [redacted] | € 64,01 | **€ 5.896,00** | € 151.574,00 | **€ 1.760,00** | € 51.300,00 |
| Lucellestraat [redacted] | € 36,31 | **€ 1.425,00** | € 39.155,00 | **€ 807,00** | |
| Lanseloetstraat [redacted] | € 28,49 | **€ 1.231,00** | € 33.815 | **€ 666,00** | € 24.327 |

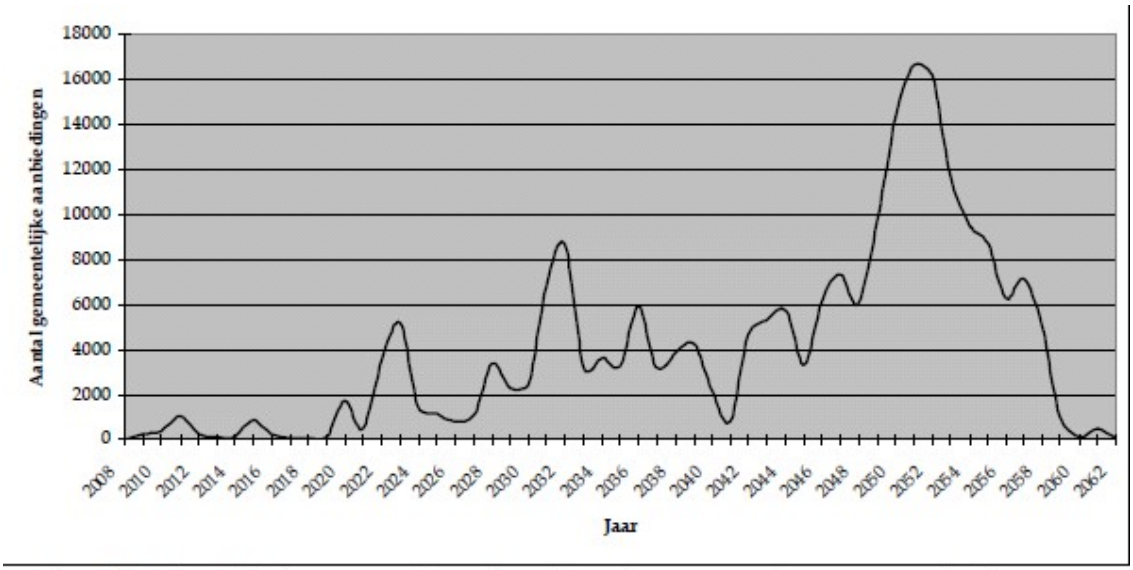
Uit bovenstaande voorbeelden blijkt, dat de canon op basis van gemeentelijk grondprijsbeleid veel hoger uitvalt dan de canon die is vastgesteld door deskundigen.

**Onderzoeksrapport Rekenkamer Amsterdam**

Uit het onderzoeksrapport van de Rekenkamer Amsterdam van juni 2012[1] komt naar voren dat in de periode 2004 tot en met 2008 de gemeente rond de 416 gemeentelijke aanbiedingen heeft gedaan voor canons die als gevolg van het einde van het tijdvak moesten worden herzien tussen 2007 en 2011. Tussen de 48 % en 60 % van de gemeentelijke aanbiedingen is niet door de erfpachters geaccepteerd. Zoals reeds opgemerkt wordt de grondwaarde, het canonpercentage en de canon vervolgens door drie deskundigen vastgesteld. De Rekenkamer heeft in haar rapport geconcludeerd dat in 18 % van de onderzochte erfpachtdossiers de deskundigen de jaarlijks te betalen canon gemiddeld € 163 hoger vast dan de gemeente. **Daarentegen stelden de deskundigen in 82 % van de onderzochte erfpachtdossiers een jaarlijkse te betalen canon vast die gemiddeld € 591 lager was dan de gemeente.**

Het aantal gemeentelijke aanbiedingen zal de komende jaren sterk stijgen, met sterke stijgingen in 2011, 2015 en 2023 (zie onderstaand figuur).

[1] Onderzoeksrapport “Canonherzieningen einde tijdvak, De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht”, juni 2012, Rekenkamer Amsterdam, p. 31.




Bron: bestandsanalyse Rekenkamer Amsterdam; gebaseerd op toekomstige canonherzieningen onder de AB 1966, AB .994 en AB 2000.

**Voorgestelde oplossingen**

Er is een aantal oplossingen bedacht. Deze oplossingen zijn nog niet verder uitgewerkt, het chetteam realiseert zich dat aan elke oplossing haken en ogen kleven. Het is echter de bedoeling om te verkennen of de voorgestelde oplossingen in beginsel mogelijk zijn, en of er meer oplossingen te bedenken zijn.

**1. taxatie aan begin procedure**

Aan het begin van de procedure laat de gemeente een van de erfpachtrechten in het bouwblok taxeren. In de aanbiedingsbrief vermelden we de uitkomst van de taxatie. De erfpachter heeft zo een indicatie hoe hoog de deskundigen uit zouden kunnen komen, en kan hierdoor een vergelijking maken met de gemeentelijke aanbieding.

**2. maximalisering verschil (bandbreedte) danwel hertaxatie**

Er wordt beleid gemaakt waarbij er een maximalisering komt voor het verschil in de uitkomst tussen beide procedures. Indien het verschil hoger is dan ….. dan laten hertaxeren.

**3. conversie naar nieuwe algemene bepalingen, canonherziening bij overdracht**

De conversie naar de nieuwe algemene bepalingen biedt de mogelijkheid aan erfpachters die een (volgens de erfpachter) te hoge canon betalen, om de canon opnieuw te laten vaststellen op basis van de formule en een door deskundigen te bepalen transactieprijs. Wanneer de canon gunstiger uitvalt voor de erfpachter, dan kan hij converteren naar de nieuwe algemene bepalingen en canon voor zijn woonduur op deze wijze laten vaststellen.

**4. wijzen op inschakelen deskundig advies**

Bij de aanbiedingsbrief (of wellicht eerdere brief) wijst de gemeente de erfpachter erop dat hij er goed aan doet deskundig advies in te schakelen om zich zo goed mogelijk voor te laten lichten voordat hij de aanbieding accepteert.

**5. misschien beter laten taxeren?**

Indien blijkt dat er in een bouwblok veel wordt gekozen voor taxatie door deskundigen, dan zou de

gemeente de erfpachter erop kunnen wijzen dat er verschillen kunnen ontstaan en om dit te voorkomen, hij alsnog kan aansluiten bij de deskundigenprocedure.

**6. brief sturen: uw canon staat bijna vast!**

Als de erfpachter niet op de brieven van de gemeente reageert, zou de gemeente voordat de deskundigenprocedure wordt opgestart nog een (aangetekende) brief aan de erfpachters kunnen sturen waarin wordt vermeld dat de canon voor de komende 50 jaar vast staat en dat dit de laatste kans is om nog aan te sluiten bij de deskundigenprocedure.

**7. huismakelaar/taxateur**

De gemeente huurt in (neemt in dienst) een eigen huismakelaar/taxateur die taxaties gaat doen voor de gemeente. Deze taxatie zou dan in plaats moeten komen van de aanbieding op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Deze ‘huistaxateur’ zou dan ook zitting kunnen nemen in de verschillende taxatiecommissies.