00161

To: 5.1.2e @denhaag.nl'[5.1.2e @denhaag.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 1/7/2015 9:06:20 AM
Subject: verslag en vragen
Received: Wed 1/7/2015 9:06:00 AM

Beste 5.1.2e,

In november is ons 'concept-startdocument' met daarin de uitgangspunten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel voor consultatie vrijgegeven. Als onderdeel van de consultatie was ook het gesprek met de gemeente Den Haag op 16 december, om van jullie ervaringen te leren.

In de nota van bevindingen staat nu het onderstaande weergegeven als verslag. Is dat akkoord?

Nog een aantal vragen:

1. Hoe is die 55% tot stand gekomen? Wie heeft de Raad daarover geadviseerd?
2. Door wie is het 2,75% vastgesteld?
3. Heb je nog een obligatoire overeenkomst voor ons?
4. En hebben jullie een jaarrekening over erfpacht?

Wederom dankjewel.
Groet,
5.1.2e

Projectleider Vernieuwing Erfpachtstelsel

Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

M: 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl/erfpacht/vernieuwing

In 1911 is den Haag gestart met de invoer van tijdelijk erfpacht (Treub). In 1977 hebben zij een korte periode van voortdurende erfpacht gekend. Sinds 1986 is er eeuwigdurende erfpacht. Sinds 2008 behoort ook volle eigendom tot de mogelijkheden. Ook is sinds die tijd heruitgifte voor de tijdelijke erfpachtrechten mogelijk naar het eeuwigdurende systeem.

Canon en Afkoop
Vanaf 1986 wordt er een vaste grondwaarde vastgesteld bij uitgifte/heruitgifte. De grondwaardeontwikkeling vanaf uitgifte/heruitgifte gaat naar de erfpachter. De erfpachter kan altijd kiezen tussen canonbetaling of afkoop. De erfpachter kan de canon afkopen tegen de grondwaarde aan het begin van het tijdvak. De autonome waardestijging gedurende het tijdvak gaat dus naar de erfpachter. Je kunt nooit terug van afkoop naar canon. De canon wordt niet geïndexeerd. Wel wordt er om de 5 jaar een nieuw canonpercentage van toepassing, waarmee het canonbedrag wordt aangepast. Zo zal de canon van rechten waarvan de canon in 2010 voor het laatst voor 5 jaar is vastgesteld in 2015 wijzigen van 4,8% naar 2,3%.Het canonpercentage is een mix van de rente van de Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de rente op een hypothecaire lening. Van de circa 55.000 erfpachtrechten zijn er circa 27.000 canonbetalend.

Bestemmingswijziging en volume-uitbreiding
Bij bestemmingswijzigingen en volume-uitbreidingen wordt de canon/afkoop altijd alleen maar omhoog bijgesteld. Op dat moment wordt de huidige grondwaarde van de oude bestemming vergelegen met de huidige grondwaarde van de nieuwe bestemming. Indien het een afgekocht erfpachtrecht is, kan je voor de meerwaarde ook kiezen voor canonbetaling. Twee betalingsregimes is dus mogelijk maar heeft niet de voorkeur van de gemeente.

50011

Volle eigendom
Sinds 2008 is het mogelijk om van eeuwigdurende erfpacht over te stappen naar volle eigendom. Er is een waardeverschil van 2,75%

vastgesteld. Dit percentage was door deskundigen vastgesteld[d1]. 5.1.2e Hier werd weinig gebruik van gemaakt (slechts 1% koor voor vol eigendom), waardoor het percentage nu is gehalveerd naar 1,375%.
De gemeente betaalt de aktekosten. Ook de hypotheekakte moet worden bijgesteld. De meerwaarde die betaald moet worden is circa 1.500 euro (van eeuwigdurend naar volle eigendom). De behandelingskosten zijn circa 675 euro.

Heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht
Er waren in 2008 35.000 tijdelijke erfpachtrechten. Er zijn er inmiddels 23.000 overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht.
De grondwaarde werd opnieuw bepaalt door 55% te nemen van een vergelijkbare nieuwbouwkavel. Het percentage van 55% is neergelegd in het beleid van de gemeente (de Algemene Bepalingen).
Er is sprake van een poule van circa 7 tot 9 makelaars die de buurt in gaan. Zij gaan 3/4 jaar van te voren de buurt in om de grondwaarde van een vergelijkbaar nieuwbouwkavel te bepalen op verzoek van de gemeente. De erfpachter ontvangt een eerste aanbieding. Een half jaar voor de einddatum van het tijdelijke erfpachtrecht krijgt de erfpachter een tweede aanbieding. De erfpachter heeft altijd de mogelijkheid om in beroep te gaan en een deskundigenprocedure te vragen. Hier is slechts 5 keer gebruik van gemaakt. Ook kan de erfpachter afzien van de omzetting. Het tijdelijke recht loopt dan af, De erfpachter krijgt de opstallen vergoed (slechts 1x gebruik van gemaakt).
Over het percentage van 55% is meerdere malen geprocedeerd (tot het gerechtshof). In alle gevallen heeft de gemeente Den Haag deze procedures gewonnen en is de 55% akkoord bevonden.
15 jaar voor het einde is heruitgifte naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk. Ook over de aanzegging van een nieuwe canon is geprocedeerd, tot de Hoge Raad, en is de gemeente Den Haag in het gelijk gesteld.
De canonsprong is in Den Haag van bijvoorbeeld € 60 per jaar naar € 800 tot € 1200 per jaar.

Appartementsrechten
Erfpachters van appartementen maken nauwelijks gebruik van de overstap van eeuwigdurend naar volle eigendom.

Bij de overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend wordt er gebruik gemaakt van een obligatoire overeenkomst[d4] (o.o.) per appartement. Ook de grondwaarde wordt op het moment van afsluiten van de OO actueel bepaald. 5.1.1c,5.1.2b

5.1.1c,5.1.2b

Communicatie
- *Voor de omzetting naar eigen grond zijn vele informatieavonden georganiseerd. Daar is veel gebruik van gemaakt. Slecht 1% is toen overgestapt.*
- *Nu wordt er voorgelicht via de website*
- *Ook worden er heldere brieven verstuurd. 10-15% is nu overgestapt naar volle eigendom.*
- *Makelaars geven voorlichting over de mogelijkheden -> werkt goed.*
- *Banken, notarissen en VEH zijn niet betrokken geweest.*
- *Er is een folder gemaakt bij de AB's, geen toelichting*

Implementatie
Slechts voor de overstap van een aantal duizenden rechten waren 20-25 medewerkers nodig. Nu werken er circa 15 fte bij het erfpachtbedrijf van Den Haag.

Financieel
5.1.1c,5.1.2b

[d1]Weten we nog welke deskundigen?
5.1.2e Ik heb opgeschreven 3 deskundigen en OTB.
5.1.2e OTB heb ik ook staan, het rapport zou worden nagestuurd
[d4]We krijgen nog een exemplaar toegezonden