Aandachtspunten bij (tijdelijke) stop project AB 2013 / 2014

versie 1.35
18 december 2013

Het project "vernieuwing erfpacht Amsterdam" is begin december 2013 (tijdelijk) gestopt. Hieronder volgt een summier overzicht van de gang van zaken tot nu toe en een aantal aandachtspunten. Enkele punten houden verband met het project zelf en andere betreffen zaken die betrekking hebben op de Amsterdamse erfpacht in het algemeen. Deze laatste onderwerpen kunnen ook verder worden opgepakt ongeacht de verdere gang van zaken bij het project.

Het project: van relatief eenvoudig naar lastig uitleg- en uitvoerbaar.
Als alternatief om de gevolgen van de canonsprong bij einde tijdvak te voorkomen is het systeem van canonherziening bij aankoop bedacht. Een vrij compact systeem. In de loop van het proces kwamen er steeds meer toevoegingen bij zoals de badkamerboete-compensatie, de mogelijkheid tot afkopen (met terugbetaling bij overdracht) en de onbegrijpelijke canonformule uit het advies van Frijns en Francke. Het resultaat van deze tussenbalans is verwijderd geraakt van het uitgangspunt "helder en voorspelbaar" (zoals geformuleerd in het voorstel nieuwe erfpachtvoorwaarden van 22 mei 2013). Deze toevoegingen zijn stap voor stap, ieder op een ander moment, ingevoerd. Mede hierdoor is er niet een duidelijk punt aan te wijzen waarop het voorstel de fase van "niet meer goed uitleg- en uitvoerbaar" heeft bereikt, maar het heeft er thans alle schijn van dat we dit stadium echt hebben bereikt. In juli 2013 werd al gesteld dat het nieuwe systeem niet meer uitlegbaar dreigde te worden. Dit was nog voordat de investeringspremie en de wijze van berekening van het canonpercentage bekend was.
De gang van zaken tijdens het proces kan als volgt worden gekenmerkt:

- omdat er van deadline naar deadline werd gehold, ontbrak de gelegenheid voor de benodigde reflectie op de inhoud. De inhoud werd hierdoor steeds politieker, wat de kwaliteit en de houdbaarheid niet ten goede kwam;
- doordat er weinig inzichten mochten worden gedeeld met de buitenwereld was het lastig om het groeiende wantrouwen in de media te pareren;
- het erdoor krijgen van het besluit werd het doel, in plaats van het middel om het achterliggende doel te bereiken;
- belangrijke uitvoeringskwesties, zoals ICT en implementatie, werden min of meer genegeerd;
- erfpacht werd beschouwd als "techniek" in plaats van emotie;
- het bestuurlijk draagvlak werd "gekocht" met steeds meer complexiteiten;
- er was geen plan B;
- ook werden niet alle betrokkenen genoeg gehoord, bijvoorbeeld de beleggers, en sommige derden gaven niet de gewenste informatie, bijvoorbeeld de belastingdienst inzake de overdrachtsbelasting;
- voor wie doen we het ook al weer? En zijn de regels wel bruikbaar in de praktijk?
- de "economen" en de "juristen" spreken bij erfpacht niet dezelfde taal; de eersten hebben een bepaald rendement voor ogen, de laatsten een zakelijk recht. Dit blijft een bron van verwarring en misverstanden.

Tegenover deze lijst moet worden gesteld dat het complexer worden van het voorstel ook het gevolg is van het verder uitwerken naar de praktijk. Erfpacht is complex en er duiken er altijd onverwachte zaken op die om een nadere regeling vragen. Bijvoorbeeld het loslaten van de canonherziening bij einde tijdvak: volgens het voorstel zal de canon dan pas herzien worden bij de eerste overdracht na einde van het tijdvak. Deze herziening zal dan plaats vinden volgens de oude algemene bepalingen die zelf echter reeds vervangen zijn. Het afstemmen van oude en nieuwe algemene bepalingen (van die laatste is de inhoud zelfs nu nog niet bekend) met elkaar geeft een noodzakelijke maar weer een complicerende regeling in de algemene voorwaarden die bij dit voorstel horen.

Adempauze

Wat kunnen we doen in deze nieuwe adempauze?

Een hele hoop:

1. Leg het project nu eens kritisch langs de lat van de 10 lessen uit de Noord/Zuidlijn en pas het aan indien we er verder mee gaan. Het grondig toepassen van deze lessen levert een hoop input.
2. Ga na waarom dit project niet valt onder de categorie “risicovol project”? Blijkt dit eigenlijk wel toepasselijk maar is dit politiek niet meer terug te draaien, zorg dan voor de borging die bij de status hoort. Dit negeren is struisvogelpolitiek.
3. Herstel weeffouten in de erfpacht uit het verleden: hebben de taxateurs inderdaad sinds de jaren 90 de grondwaarde consequent te laag getaxeerd? Pak dit aan. (Zit hier wellicht ook de gedachte achter van politiek lijfsbehoud? Indien de grondwaarde correct is dan wordt de canon zo hoog dat er oproer dreigt? Zo ja dan moet het percentage omlaag, in het kader van “practice what you preach”.) Een lage grondwaarde tolereren bevestigt het publiek in de mening dat de Gemeente dus teveel vraagt, omdat zij van een hogere waarde uitgaat. Zijn er andere weeffouten?
4. Is er reden om het grondprijsbeleid aan te passen. Is dit beleid nog steeds uitlegbaar, begrijpelijk en goed te verdedigen? Dit is één van de fundamenten die wellicht aanpassing behoeven.
5. Maak een onderscheid tussen zaken die we moeten aanpakken ongeacht of er een nieuw systeem komt en zaken die rechtstreeks verband houden met het huidige voorstel. Pak de zaken uit de eerstgenoemde categorie op en borg dat deze onderwerpen ook op de agenda blijven staan. Dit wordt hieronder nader uitgewerkt.
6. Laat de aard van het project goed doordringen. Regels die vijftig jaar toepasselijk zijn vragen om een meer neutraal technische benadering en minder politiek dan een beleidsstuk dat over een jaar of wat weer kan worden gewijzigd of ingetrokken. De politiek dient zich dan ook terughoudender op te stellen en een algemeen wensenpakket voor te leggen, zoals: “het nieuwe stelsel dient financieel neutraal te zijn vergeleken met het huidige en los het canonsprong-probleem bij canonherziening einde tijdvak op”. De ambtenaren nemen deze verantwoordelijkheid en werken e.e.a. uit met het oog op deze bijzondere lange termijn.
7. Ontwikkel, met het gestelde onder 6. in het achterhoofd, een plan B. Leg duidelijk vast wat OGA zelf werkbaar en wenselijk vindt en waar je voor gaat staan (“Wat willen we nu echt”). Kan je een a-politiek erfpachtsysteem opzetten? Wellicht eeuwigdurend geïndexeerd? Kernwoorden: eenvoudig, helder, voorspelbaar. Ideeën: 2x zo goedkoop als financieren grond via de bank, maak inzichtelijk hoe het werkt. Haal alle verborgen elementen eruit (dit kan alleen met hulp van de economische jongens). Onderzoek ook alternatieven die kunnen horen bij een situatie na de verkiezingen, bijvoorbeeld de mogelijkheid van koop van de bloot-eigendom door de erfpachter.
8. Kijk nog een goed naar het gekozen nieuwe systeem. “De gretigheid om op eenmaal gekozen paden door te gaan was groot.” (citaat uit 10 lessen uit de Noord/Zuidlijn). Geldt dit ook voor de vernieuwing erfpacht Amsterdam? Dit wordt hieronder nader uitgewerkt.
9. De goede zaken bekijken: het flankerend beleid (CHET & CHBO, financieel, conversie & herziening, splitsing & samenvoeging, perceels-/bestemmings- en bebouwingswijzigingen) is aangepast en op elkaar afgestemd, compleet met toelichtingen en al. De AB’s zijn zo goed als klaar, enz enz. Er is met een gedreven groep enthousiast en hard gewerkt.

Nadere uitwerking punt 5:

Nu verder uit te werken onderwerpen en reminders:

a. **Problematiek met erfpacht die in appartementsrechten zijn gesplitst.** Op welke wijze kunnen deze "binnenstebuiten" worden gekeerd zodat er sprake is van een per appartementsrecht uitgegeven recht van erfpacht. De meest eenvoudige en gelijk ook de meest ambitieuze oplossing is een kleine toevoeging in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor het mogelijk wordt om, na verkregen toestemming van de grondeigenaar, als vereniging van eigenaren te besluiten tot splitsing van de erfpacht in evenzoveel afzonderlijke erfpachten als er appartementsrechten zijn, zodat het resultaat hetzelfde zou zijn indien een perceel eerst wordt gesplitst en daarna in erfpacht wordt uitgegeven. Zolang dit probleem niet is opgelost blijft de tijdbom onder de Amsterdamse erfpacht geduldig tikken. Prof Van Oostrom is hierover ook om een advies gevraagd.
b. **Nog niet uitgemeten perceel.** Klopt het dat het kadaster de uitgifte van een niet uitgemeten perceel niet meer verwerkt met ingang van 1 januari 2015? Wat zijn hier de gevolgen voor de uitgiftepraktijk?
c. **Overleg fiscus,** niet alleen over aantallen waar een naheffing over komt (dit houdt verband met het huidige voorstel) maar ook over de fiscale gevolgen van einde tijdvak, conversie en VVE problematiek (binnenste buiten keren erfpacht).

Verder uit te werken puntjes van het huidige voorstel:

a. **Welke regels spelen bij eerste uitgifte.** is bij uitgifte de canon het product van de canongrondslag en het canonpercentage? Zo nee, dan dient dit in art 4 lid 2 sub g. AB 2014 concept 2 december 2013 te worden verwijderd. De vermelding van welke zaken er voor de BTW moeten worden vermeld past niet in de algemene bepalingen aangezien dit fiscale regels zijn die niet door de gemeente en de erfpachter worden bepaald.
b. **Waarde overdrachtsbelasting.** Borgen dat de waarde volgens de overdrachtsbelasting nog wordt verminderd met de waarde van gekapitaliseerde canon alvorens de Gemeente deze waarde gebruikt ter berekening van de canon.

Nadere uitwerking punt 8:
Nadelen nieuwe systeem. Wat zijn de nadelen van het voorgestelde nieuwe systeem?
Voorbeeld I: de drempelmethode geeft een enorme sprong in de mate waarin de koopsom tot canon kan worden herleid: is de drempel helemaal gebruikt dan geeft een stijging in de koopsom van 10% een stijging in de canon van 443%. Dit komt in ieder geval wat willekeurig over en wordt wellicht in de perceptie van de erfpachter zelfs als oneerlijk ervaren. De opmerking dat dit het gevolg is van het gekozen systeem maakt de uitkomst niet meteen ook wenselijk of juist. De systematiek nodigt uit tot het zoveel mogelijk wegmoffelen van koopsom boven de drempel.
Voorbeeld II: Geen enkele jurist kan het gehele financiële systeem uitleggen. Los van de canonpercentage systematiek zijn er verborgen elementen zoals depreciaties. Is er een systeem denkbaar waarin deze factoren zichtbaar zijn en uitgelegd worden? Of is er helemaal geen systeem maar alleen een financieel resultaat dat de Gemeente bevalt? Heeft, met andere woorden, de keizer eigenlijk wel kleren aan?

Met dank aan mijn collega's die mij geholpen hebben door het aanleveren van inzichten bij het opstellen van dit document.

5.1.2e