Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)
Gerrit van der Veenstraat 95
1077 DT AMSTERDAM
Mail: bestuur@erfpachtinamsterdam.nl

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam
T.a.v. Wethouder E. van der Burg
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM
Mail: e.vanderburg@amsterdam.nl
cc: 5.1.2e @pmb.amsterdam.nl
cc: raadscommissie RO
cc: erfpachters in Amsterdam

Betreft: concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht

Amsterdam, 8 december 2014

Geacht College, geachte heer Van der Burg,

Met dit schrijven reageert SEBA op het 'concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht' d.d. 18 november 2014.

Kern nieuw erfpachtstelsel is goed

Allereerst feliciteert SEBA het college en de raad met het voornemen om het huidige stelsel te wijzigen in eeuwigdurende erfpacht. Over de kern van het nieuwe stelsel, dat voor nieuwe rechten op één moment, bij uitgifte, eenmalig wordt afgerekend en waarbij er één moment van bepalen van de prijs en één afrekenmoment is, zijn wij positief. Door afschaffing van de canonherziening einde tijdvak (CHET) wordt één van de belangrijkste problemen uit het huidige systeem weggenomen. Door de prijs en het afrekenmoment eenduidig te maken worden belangrijke tekortkomingen uit het huidige systeem weggenomen. Ook over het voornemen dat volumewijzigingen van particuliere woningen niet langer voor prijsaanpassingen zorgen zijn wij positief. Verder zijn wij positief over de doelstelling van het college om medio 2016, of zoveel eerder als mogelijk, tot (gefaseerde) invoering te komen. Wij onderschrijven ook de doelstelling uit het collegeakkoord om een toekomstbestendig en transparant systeem te creëren, dat eerlijker is voor de erfpachter.

Uitgangspunten overstapregeling zijn niet acceptabel

Wij kunnen ons echter in het geheel niet vinden in de voorgenomen overstapregeling voor bestaande erfpachters. De voorgenomen conversie leidt tot een onacceptabele situatie voor de bestaande 250.000 erfpachtcontracten.

Grondprijs op basis van eigendom

In het nieuwe stelsel worden, net als in het huidige stelsel, erfpachtrechten uitgegeven voor onbepaalde tijd. Het college stelt ten onrechte dat de grondprijzen in de Grondprijzenbrief zijn gebaseerd op voortdurende erfpacht en derhalve moeten worden aangepast om de grondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht te kunnen bepalen. In de 'Handleiding grondprijsbepaling', die ieder jaar door het college van B&W wordt vastgesteld, is voorgeschreven dat de gemeente Amsterdam de grondprijzen bepaalt op basis van uitgifte in eigendom (zie bijlage 1). Op geen enkele wijze worden in de huidige berekeningsmethode afslagen gemaakt voor de beperkingen of risico's van de erfpachtbepalingen. Dit is één van de bekende systeemfouten in het huidige erfpachtstelsel waartegen wij ons al langer verzetten. Nu de verwachting uitspreken dat er in de huidige Amsterdamse situatie een waardeverschil is tussen gronduitgiften met voortdurende erfpacht, eeuwigdurende erfpacht en uitgifte in eigendom, is dan ook strijdig met het huidige beleid, en onjuist als uitgangspunt voor deze stelselwijziging.

Geen rechtszekerheid voor bestaande erfpachters

Het collegevoorstel is gestoeld op de onterechte angst dat de gemeente erfpachters bij overstap iets cadeau doet. Het college wil hierom tussentijds, gelijktijdig met de overstap naar het nieuwe stelsel, (nogmaals) een eenzijdige canonherziening uitvoeren. De grondwaardecommissie krijgt ondermeer de opdracht een passende formule te bedenken voor de grondwaarde per buurt van bestaande voortdurende erfpacht. Omdat het een vrijwillige overstap is krijgen erfpachters niet de mogelijkheid om onafhankelijke deskundigen de grondwaarde te laten vaststellen. De grondwaardecommissie kan hierbij geen lagere grondwaarden dan de huidige schaduwgrondwaarden[1] die de gemeente hanteert en/of een lager canonpercentage adviseren. De stelselwijziging mag immers financieel geen nadelig effect voor de gemeente hebben op de korte termijn. Het collegevoorstel zou evenwichtiger zijn als in de uitgangspunten ook wordt opgenomen dat de stelselwijziging voor de individuele erfpachter bij overstap financieel geen nadelig effect mag hebben.

Met deze canonherziening bij overstap wil het college van bestaande erfpachtrechten eenzijdig de grondwaarde vaststellen. Het college wil kennelijk de tienduizenden CHETs van de afgelopen decennia alsnog corrigeren en naar haar hand zetten. Door de canonherziening nogmaals over te doen vervalt iedere rechtszekerheid voor bestaande erfpachters. Dit is des te onredelijker nu een belangrijke aanleiding voor deze stelselwijziging is dat banken tegenwoordig terughoudendheid zijn bij de financiering van erfpachtwoningen.

Nogmaals, de vooronderstelling dat erfpachters iets cadeau krijgen is ongegrond en onjuist. Sinds vele jaren wordt de canon bij uitgifte residueel bepaald en op basis van de grondwaarde van eigen grond, zijn canonherzieningen van oude erfpachtrechten uitgevoerd op basis van marktwaarde, en heeft Amsterdam de erfpachtprijzen altijd al gedifferentieerd naar gebruiksfunctie en buurt. Erfpachters betalen dus op dit moment al het volle pond!

---

[1] 'Instructie voor de vaststelling en aanpassing van de schaduwgrondwaarde' onder sub 1. *"De schaduwgrondwaarde is bij aanvang van een tijdvak gelijk aan de voor het betreffende tijdvak overeengekomen respectievelijk door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde grondwaarde"*

Circa 25%[2] van de Amsterdammers heeft ervoor gezorgd dat de gemeente meer dan 85% van de grond binnen de gemeentegrenzen heeft kunnen verwerven. Erfpachters zijn over het algemeen trots op de bijdrage die ze aan de gemeenschap leveren.

Amsterdamse splitsing appartementsrechten

Het overgrote deel van de 250.000 erfpachtrechten zijn appartementsrechten. Om andere algemene bepalingen van toepassing te maken op in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten, is de medewerking van alle appartementseigenaren - en in beginsel ook van hun hypothecaire financiers - binnen een complex vereist. Dit is het gevolg van de tot op heden door de gemeente Amsterdam gekozen volgorde van uitgifte in erfpacht en splitsing in appartementsrechten. De gemeente had vanaf het moment dat appartementsrecht werd opgenomen in het Burgerlijk Wetboek en nadien ervoor kunnen kiezen om deze volgorde bij nieuwe uitgiften om te draaien. Het kan niet zo zijn dat zo meteen in de praktijk aan individuele huiseigenaren de toegang tot het nieuwe stelsel wordt onthouden doordat één of meer buren niet kunnen of willen overstappen, bijvoorbeeld om financiële redenen. Een realistische overstapmogelijkheid voor iedere individuele erfpachter moet één van de uitgangspunten voor de conversie naar het nieuwe stelsel zijn.

Uitgangspunt: kapstok over

SEBA vindt dat bestaande erfpachters te allen tijde over moeten kunnen stappen op basis van hun huidige canon, en als deze is afgekocht zonder bijbetaling. De volledige grondwaarde (gebaseerd op de prijs van eigen grond) is ingeval van afkoop immers al betaald[3]. Dit kost de gemeente en de erfpachter op korte- en op lange termijn niets! Hierdoor kan een groot deel van de opdracht aan de grondwaardecommissie komen te vervallen en hoeft de rekentool voor conversie niet ontwikkeld te worden, hetgeen veel (uitvoerings-) kosten en complexe ICT ontwikkelingen (risico's) scheelt. Het kan niet zo zijn dat erfpachters straks 'gevangen' komen te zitten in een contract met oude erfpachtvoorwaarden.

Canonpercentage maatschappelijk verantwoorde rendementseis

Ook vindt SEBA dat het beantwoorden van de vraag wat een maatschappelijk verantwoord rendement op gemeentelijke grondinvesteringen is – het canonpercentage - niet overgelaten mag worden aan een grondwaardecommissie. Dit is geen vaktechnisch -, maar een politiek maatschappelijk onderwerp. De grondwaardecommissie zal deze vraag in de opdracht niet kunnen c.q. mogen beantwoorden. Hooguit kan ze advies uitbrengen over de maatschappelijke - en financieel economische gevolgen van een gekozen rendementseis.

---

[2] 110.000 erfpachters (OGA) / 437.000 huishoudens (O+S)

[3] 'Instructie voor berekening van afkoopsommen' onder sub 1.a *"Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) bij aanvang van een tijdvak van 50 jaar is gelijk aan de voor het betreffende tijdvak overeengekomen respectievelijk door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde grondwaarde"*

Referendum

De uitgangspunten van dit college voorstel, zoals het nu is, zullen ertoe leiden dat bij overstap (in de praktijk veelal bij verkoop van een woning), de gemeente door verhoging van de canon op basis van voortdurende erfpacht de waardestijging afroomt. Niet uitgesloten is namelijk dat de grondwaardecommissie de canon vaststelt aan de hand van een zogenaamde "residuele grondwaardeformule", waardoor huiseigenaren het risico lopen dat de verkoopprijs van hun woning in belangrijke mate slechts zal afhangen van de herbouwwaarde. Dit is één van de belangrijkste bezwaren die aanleiding waren voor het erfpachtreferendum tegen het inmiddels ingetrokken erfpachtvoorstel van het vorige college. Dit bezwaar is in het voorstel dat nu voorligt nog niet weggenomen. Dit college voorstel is dan ook alleen al hierom vergelijkbaar aan het voorstel van het vorige college.

Partners om samen te werken

Een wijziging van het erfpachtstelsel is van grote invloed op beide contractpartijen, de gemeente aan de ene kant en de individuele erfpachter aan de andere kant. Het is dan ook niet meer dan logisch dat (vertegenwoordigers van) beide contractpartijen onderhandelen over een nieuw erfpachtstelsel en nieuwe erfpachtvoorwaarden. Het is onbegrijpelijk dat de belangrijkste stakeholders voor de gemeente – de erfpachters - geen gelijkwaardige gesprekspartner zijn in het voorgestelde wijzigingsproces. De wijzigingen kunnen direct invloed hebben op de portemonnee van erfpachters. De rol die SEBA in het concept krijgt toebedeeld is ondermaats. In een vroegtijdig stadium moeten (vertegenwoordigers van) erfpachters kunnen meepraten, mee denken en adviseren over wijzigingen in het stelsel en de gevolgen hiervan. In korte tijd heeft SEBA vorig jaar bijna 36.000 handtekeningen voor het erfpachtreferendum verzameld en SEBA is de afgelopen jaren, geheel zonder subsidie, uitgegroeid tot de belangrijkste spreekbuis voor erfpachters in Amsterdam. Het beperken van onze rol tot een aantal individuele gesprekken zonder enige positie is dan ook onvoldoende om te kunnen spreken van een evenwichtige vertegenwoordiging. Het is veel logischer indien het college een vertegenwoordigingsmodel kiest dat vergelijkbaar is aan wijziging in haar woonbeleid, Bouwen aan de Stad II. Hier zijn huurders vertegenwoordigd in de overeenkomst die het gemeentelijk woonbeleid bepaald. De huurders worden als partners van de gemeente gezien om samen te werken aan een stad waar mensen naar hun zin kunnen wonen, kunnen aarden en willen wortelen. Het is niet meer dan logisch dat huiseigenaren en ondernemers een vergelijkbare positie krijgen toebedeeld als het gaat om het erfpachtbeleid van de gemeente. Bijna 30 procent van de appartementen/woningen in Amsterdam zijn koopwoningen en dit aandeel zal de komende jaren verder groeien. Wij vinden dat bij de samenstelling van de grondwaardecommissie (vertegenwoordigers van) erfpachters een evenredig deel (1 van 3 of 2 van 5) van de leden moeten kunnen voordragen. Ook willen wij dat de opdracht aan de grondwaardecommissie beperkter (zie hiervoor), eenduidiger en in samenspraak met ons wordt geformuleerd. Wij willen gedurende het hele wijzigingsproces beter toegang krijgen tot informatie, en input kunnen geven aan discussies.

SEBA vindt het teleurstellend dat wij in het voortraject in de afgelopen maanden niet in de gelegenheid zijn gesteld om als partner voor het gemeentelijk erfpachtbeleid samen te werken.

Consumentvriendelijke erfpacht

Ten slotte. Vanaf 2012, bij de aanvang van het wijzigingsproces van het erfpachtstelsel, en nadien hebben wij het college en de raad geïnformeerd dat SEBA van mening is dat erfpachtvoorwaarden Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig behoren te zijn en dat bij het ontwerpen hiervan de erfpachter – de klant – centraal dient te staan. Bij deze onderverdeling is de economische context leidend geweest.

- Een erfpachtcontract is duidelijk wanneer het geen onnodige complexe componenten bevat, de informatie glashelder is en de erfpachter/koper de (financiële) werking van het erfpachtrecht, nu en in de toekomst, kan begrijpen, beoordelen en overzien.
- Een erfpachtrecht is veilig als de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel zijn voor de erfpachter. Bij erfpachtrechten zijn de scenario's op te vatten als situaties waarin sprake is van wijziging van de te betalen canon of wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak.
- Een erfpachtrecht is voor een erfpachter nuttig als hij het genotrecht verwerft over een onroerende zaak, deze vrij kan verhandelen en belasten, waarbij de omvang van de beperkingen die aan het recht zijn verbonden in verhouding staan tot de betaalde canon en de lasten die hij zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen.
- Erfpachtrechten zijn doelmatig als er geen sprake is van te hoge en/of onnodige kosten. Daarnaast moet de erfpachter voor het erfpachtrecht te opzichte van de aankoop van het volle eigendom geen extra kosten maken.

Voor consumenten is het van belang dat zij beschikken over informatie die hen in staat stelt een adequate beoordeling van het erfpachtrecht te maken. Om deze beoordeling te kunnen maken moet de verstrekte informatie correct, duidelijk en niet misleidend zijn. SEBA heeft hiervoor een normenkader voor de beoordeling van de informatieverstrekking opgesteld.

Deze randvoorwaarden aan het erfpachtstelsel zijn voor SEBA, ook nu het wijzigingsproces een herstart heeft gekregen, nog onverkort van kracht. Het zou goed zijn om deze integraal op te nemen in de uitgangspunten.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,

[redacted]
5.1.2e

[redacted]
Voorzitter Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA)

Bijlage: Fragmenten Handleiding Grondprijsbepaling 2013