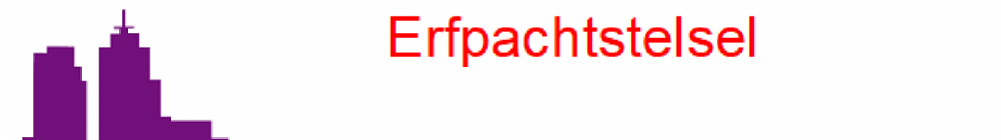
0133

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Actualisering Erfpachtstelsel



Staf Wethouder

April 2012

Erfpacht in Amsterdam

- Sinds 1896
- Voortdurende erfpacht sinds 1915
- Aparte AB's voor Woco's (geen onderdeel van deze discussie)
- Nieuwste particuliere AB's: AB2000
  - 1996: 100 jaar erfpacht
  - 1998: Groot Onderhoud Erfpachtstelsel
- 2000 – 2012
  - Aantal erfpachtrechten sterk gestegen (220.000) door splitsingen en door nieuwe uitgifte
  - Actuele maatschappelijke en politieke discussies



Werking voortdurende erfpacht

- Erfpacht voor onbepaalde tijd
- Met 50-jarige tijdvakken (oude AB's: 75 jaar)
- Erfpachter betaalt voor grondgebruik
  - AB1955 en ouder: 75 jaar vaste canon
  - AB1966 en nieuwer: geïndexeerde canon OF afkoop voor 50 jaar
- Per tijdvak wordt nieuwe canon vastgesteld
  - door gemeentelijke aanbieding
  - of door drie deskundigen
- Bij ingang nieuw tijdvak:
  - Gemeente stelt eenzijdig nieuwe AB's vast
  - Erfpachter heeft optie om erfpachtrecht in te leveren (en krijgt dan opstalvergoeding)



De AB2000

- Canonpercentage muteert per kwartaal
  - o.b.v. momentopname obligatiemarkt
  - In één jaar dus vier verschillende canons voor dezelfde grondwaarde
- Erfpachter heeft bij begin tijdvak keuze uit:
  - Jaarlijks geïndexeerde canon
  - 10 jaar vaste canon
  - 25 jaar vaste canon
  - Afkoop voor 50 jaar
- Tussentijds kan niet gewijzigd worden tussen betaalwijze
  - Wel is altijd tussentijdse afkoop mogelijk
- CHET: gemeente doet aanbieding, erfpachter heeft optie voor 3 taxateurs

Verbeterpunten in de AB2000

- Banken willen geen eenzijdige gemeentelijke bevoegdheid tot wijzigen AB's
- Canonpercentage fluctueert 4x per jaar
  - Vier verschillende canons voor dezelfde grondwaarde → niet ideaal
- CHET-procedure in AB2000:
  - Is keuze tussen gemeentelijke aanbieding / deskundigen nog gewenst?
  - AB2000 noemen geen waarderingsgrondslag voor CHET
- Keuze uit drie canonsoorten → verwarring bij erfpachter
- Gematigde indexatie indexcanon kost gemeente geld
- Afkoop voor 50 jaar → erfpachter "ervaart" geen erfpacht

Hoe gaat een CHET in z'n werk?

- 3 jaar voor CHET: Gemeente zegt nieuwe AB's aan en doet canonaanbieding
  - op basis van oppervlakte in akte en grondprijsbeleid gemeente
- Erfpachter accepteert soms aanbieding, maar kiest meestal voor drie onafhankelijke deskundigen
  - Taxatie ong. 1 jaar voor CHET
  - Canon volgens deskundigen is vaak 30-50% lager dan bij gemeente
  - Deskundigen zijn onafhankelijk en hanteren verschillende methodes
- Ong. 1 jaar voor CHET is nieuwe canon bekend
- Deskundigenprocedure kost ong. € 1.500
  - 50/50 gedeeld tussen beide partijen



Knelpunten bij CHET

- Meerdere werkwijzen naast elkaar
  - Alleen deskundigen (oude AB's)
  - Keuze uit gemeentelijke aanbieding of deskundigen (recente AB's)
  - Verlengde afkoop onder AB1994
- Dit geeft verwarring onder erfpachters
- Gemeentelijke aanbieding is vaak hoger dan deskundigen
  - Aanbieding wordt vaak niet geaccepteerd
  - Knelpunt met bvo's en gbo's in akte (Bos en Lommer)
- AB's noemen geen grondslag voor de nieuwe canon
- AB's stellen geen kwaliteitseisen aan taxatie
- Nieuwe canon is pas 1 jaar voor CHET bekend…

Pachtersoproer 1748

(en in 2011-2012 in Bos en Lommer…)



Criteria NVB

Banken huiverig voor particuliere erfpacht

- Financieren alleen indien recht voldoet aan 5 criteria
  - Criteria gepubliceerd in oktober 2011
- Criteria gelden *nog niet* voor gemeentelijke erfpacht

Gemeente voldoet niet aan twee criteria, want:

- gemeente legt eenzijdig nieuwe AB's op bij CHET
- AB's zijn niet duidelijk over taxatiegrondslag en de canon na CHET is pas 1 jaar tevoren bekend

Vanaf ong. 10 jaar voor CHET worden woningen minder goed verkoopbaar



Actuele ontwikkelingen

- Diverse rechtszaken
- Publiciteit Telegraaf / SEBA / social media
- Politieke aandacht
- Expertmeeting Gemeenteraad 11 januari
- Canonherziening einde tijdvak
- Rekenkamer onderzoek
- Mogelijk NMA onderzoek



Actuele vraagstukken / uitdagingen

1. De dagelijkse uitvoering
2. CHET
3. Lopende rechtszaken
4. Communicatie met huidige en toekomstige erfpachters
5. Complexe erfpachtdossiers

→ Actualisering erfpachtstelsel



1. Dagelijkse uitvoering

- Grondprijsbeleid → steeds complexer
- Erfpachtbeheer → steeds complexer
- Hermes functioneert slechts als administratie, niet als informatiebron
  - Basisinformatie: historische data Hermes onvoldoende betrouwbaar
  - Geen interactieve interface
- Erfpachters begrijpen canonstijgingen niet
  - Vergelijk met overbuurman die net andere erfpachtsituatie heeft
- Bureau Erfpacht: veel tijd kwijt aan actualiteiten
  - Mediaberichten, raadsvragen, rechtszaken

2. CHET

- Commotie over CHET bij erfpachters, media en politiek
- Verschillende AB's binnen bouwblokken
- Verschillen in canonberekening gemeente / deskundigen en tussen deskundigen
- Rechtszaken over taxaties (bijv. Honnebier)
- Relatief hoge taxatie- en apparaatskosten

Toekomst:

- WOZ-experiment Noord
- Mogelijk aanbesteding aktepassering
- Tot 2025 gem. 1.000 CHET's per jaar, na 2025 veel meer
- Vanaf 2016 ook CHET van afgekochte rechten
- CHET in Zuidoost: dalende canons?

2. CHET (vervolg)

CHET kan klantvriendelijker door:

- Gemeente betaalt voortaan de aktekosten
  - Nu: zowel akte- als taxatiekosten worden 50/50 gedeeld
  - Taxatiekosten 50/50 gedeeld vanwege onafhankelijkheid
  - Gemeente kan op aktekosten aanbestedingsvoordeel behalen
- Gemeente verruimt subsidieregeling CHET
  - Nu nagenoeg niet gebruikt vanwege strenge criteria
  - Optie a. → verruiming inkomens- en vermogenscriteria subsidieregeling
  - Optie b. → "omgekeerde afkoop" (voorstel 5.1.2e): erfpachter betaalt nog oude canon en bouwt een schuld op tot moment woningverkoop

3. Lopende rechtszaken

Doorgaans lange looptijd

- NLVE (uitspraak 2009)
  - Onderbouwing deskundigenrapporten
  - Vernietiging taxatierapporten
- 5.1.2e (uitspraak 2011)
  - Marktwaarde is basis voor canonherziening
- SEBA
  - Korte lijnen SEBA, media en raadsleden
- Renault
  - Canonstijging bij bestemmingswijziging → hoger beroep

Procedures gaan meestal over de CHET





4. Communicatie

- BE heeft 50 jaar lang geen contact met erfpachters van afgekochte rechten
- Canons na CHET zijn niet voorspelbaar voor erfpachter en voor potentiële woningkoper
- Makelaars lichten vaak niet (of onvoldoende) voor
- Communicatie met 220.000 erfpachters kan eigenlijk alleen geautomatiseerd

Belangrijkste aandachtspunt:

- Indicatie toekomstige canon (is voor erfpachters nu niet te verkrijgen)



5. Complexe erfpachtdossiers

- Hertaxatie aangeslotenen Honnebier
- CHET-aanbiedingen Beethovenstraat
- Particuliere erfpacht
- Vicarierechten
- Erfpachtrecht Haven Amsterdam
- Transformatieprojecten
- Koopgarant
- Mandaat stadsdeel Zuid

- Capaciteitsbeslag concurreert met going concern en innovatie van het stelsel



Actualisering erfpachtstelsel

- Noodzaak nieuwe AB's
- Verbeteringen canonbetaling
  - Afschaffen 10- en 25-jr vaste canon
  - Stabieler canonpercentage
  - Maandelijkse betaling i.p.v. halfjaarlijks
  - Indexatie met volledige inflatie
- Voor woningen alleen canonbetaling, of ook afkoop?
- Duurzaamheid nieuwe AB's (geen waan van de dag)
- Erfpacht en transformatie (tijdvakken bij herontwikkeling)
- Voorspelbaarheid toekomstige canon
- Maatwerk voor wonen en voor niet-woonbestemmingen?



Eindbeeld communicatie

- Burgers begrijpen waarom we het erfpachtstelsel hebben
- Alle 220.000 erfpachters worden periodiek geïnformeerd over
  - De hoogte van hun canon
  - Het einde van hun tijdvak
  - Indicatie van hoogte canon na CHET
  - Mogelijkheden om nu reeds zekerheid te krijgen over canon na CHET
- Alle 220.000 erfpachters kunnen digitaal inloggen op Hermes interface
- Woningkopers en hun adviseurs kunnen digitaal erfpachtinformatie ophalen over de te kopen woning

Conclusies

1. Erfpacht: veel uitdagingen die we niet kunnen negeren
2. Er bestaat niet één totaaloplossing
3. CHET is meest gevoelige onderwerp
4. Nieuwe AB's zijn nodig:
   - Welke maatschappelijke tendensen zijn onontkoombaar?
   - Welke maatschappelijke tendensen willen we daarnaast honoreren?
5. Nog drie discussiepunten voor AB2013:
   - Voor wonen dezelfde AB's als voor commerciële rechten?
   - Wel of geen canonherziening voor wonen?
   - Voor wonen alleen canonbetaling, of ook afkoop?
6. Communicatie moet beter; daarbij is ICT noodzakelijk
7. Grote ICT oplossingen moet je stapsgewijs invoeren

Dilemma AB2013: wonen vs. bedrijven

- Bewoner wil zekerheid, bedrijf wil flexibiliteit
- Bewoner wil eenvoud, bedrijf wil maatwerk
- Koopwoning blijft gelijk, bedrijf verkleurt vaak
- Bewoner reageert vaak emotioneel, bedrijf vaak zakelijk

Complicaties bij aparte AB's:

- Gemengde complexen (commerciële plint onder wonen)
- Tussenvormen (bijv. markthuur)
- Transformatie van niet-wonen naar wonen



Dilemma AB2013: CHET voor wonen:

1. **Net als nu: iedere 50 jaar taxatie**
   - Geeft onzekerheid bij erfpachters, voldoet niet aan NVB-criteria
   - CHET zal altijd omstreden blijven
   - Hoge apparaats- en taxatiekosten
2. **Automatische CHET: gekoppeld aan WOZ**
   - Risico: stel dat de WOZ ooit wordt opgeheven…
   - Wie stelt grondquote (GQ) vast?

     Veel historische GQ's kloppen niet; taxateurs hanteren te lage GQ
   - Risico op juridische procedures inzake grondquote
   - Beeldvorming bij WOZ: erfpacht is vergoeding, geen belasting
3. **Nooit meer CHET: alleen indexatie, geen herziening**
   - Geen onzekerheid meer bij erfpachter
   - Efficiënte uitvoering
   - Nadeel: op lange termijn kunnen grondwaarde en canon elkaar structureel ontlopen



Dilemma AB2013: canon afkopen?

Voordelen afkoop:

- Gemeente hoeft niet voor te financieren
- Geen debiteurenrisico
- Nieuwbouwkoper financiert erfpacht mee in hypotheek
- Beleggers kopen graag voor zo lang mogelijk af

Nadelen afkoop:

- Bewoner ervaart in de praktijk geen erfpacht
- Afkoop maakt woningmarkt minder doorzichtig
- Erfpachter is bij CHET niet gewend aan canonbetaling

Mogelijke risico's: beperking fiscale aftrek canon, wet HOF



Oplossingen in samenhang

Verbeteren door aanpak in samenhang:

- Blijven werken aan beter informeren van erfpachters
- Optimaliseren proces CHET
- Uitvoeren communicatieplan BE
- Opstellen nieuwe AB's
- Implementeren nieuwe AB's (incl. conversiebeleid)
- Verbeteren basisinformatie
- ICT-oplossingen om erfpachters beter te informeren

Tijdpad nieuwe AB's

Besluit tot actualisering en opstellen nieuwe AB's:

- B&W 8 mei *of* 5 juni *of* 17 juli
- Cie. BWK 31 mei *of* 27 juni *of* 5 sept
- Raad 20 juni *of* 11 juli *of* 19 sept

- Najaar 2012 → opstellen / afstemmen AB2013
  - Afstemmen extern: notariaat, banken, makelaardij
- Begin 2013 → toetsen / inspraak AB2013
- Mei-juni 2013 → vaststellen AB2013

Maart 2014 → *Gemeenteraadsverkiezingen*

Tijdpad communicatie en ICT

2012: verbeteren uitvoering CHET

- Canonvoorspeller op website
- Pilot gebruik WOZ-waarde
- Meer informatiebijeenkomsten
- Kritischer houding BE naar deskundigen / rapporten

Stappen na 2012:

- Basisinformatie Hermes op orde
- Upgrade Hermes en koppeling met andere systemen
  - O.a. Hermes genereert brief met indicatie aan erfpachters die binnen x jaar CHET krijgen

Beoogd eindresultaat

De Telegraaf

Gemeente maakt erfpacht eindelijk makkelijk en duidelijk !!!