Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	Wethouder Grondzaken
Van	(10)(2e)
Kopie aan	--
Datum	@@ september 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Gevolgen uitstellen nieuwe CHET procedures en bevriezen lopende CHET procedures

---

Gevraagde beslissing:

Kennis te nemen van onderstaande notitie over de (on)mogelijkheden en de risico's van het uitstellen van nieuwe Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET) procedures en het eventueel bevriezen van lopende CHET procedures.

Kernpunten[1]:

1. CHETS die nog gestart moeten worden tot 31 december 2017:
   In 2014 worden 48 CHETS gestart (waarvan overgrote deel reeds is gestart)
   In 2015 worden 429 CHETS gestart
   In 2016 worden 155 CHETS gestart
   In 2017 worden 7 CHETS gestart

   CHETS die al zijn gestart en vóór 31 december 2017 worden afgerond:
   Particuliere woningen:
   Woningcorporatierechten:
   Zakelijke rechten:

2. Een CHET bestaat uit het aanzeggen van nieuwe Algemene Bepalingen en uit het herzien van de canon. Aanzeggen nieuwe Algemene Bepalingen is een bevoegdheid van de Gemeente. Het herzien van de canon is een recht dat de erfpachter heeft op grond van zijn huidige AB's dus ook kan afdwingen. Dat zal een erfpachter mogelijk doen indien hij verwacht dat de canon bij directe overstap naar het eeuwigdurende stelsel hoger wordt dan na herziening bij CHET.

3. Te laat aanzeggen van nieuwe AB's leidt er soms toe dat de nieuwe AB's op een later tijdstip in werking treden. In sommige gevallen leidt het te laat aanzeggen van nieuwe AB's er toe dat in het volgende tijdvak de oude AB's van toepassing blijven.

---

[1] De kernpunten worden in de bijlage kort toegelicht

4. Doel van het uitstellen en bevriezen van CHETS is om te voorkomen dat erfpachters binnen een relatief korte periode 2 keer moeten overstappen. Door uitstel kan in een keer worden overgestapt op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Dat scheelt gedoe en kosten.

5. Als lopende CHETS, met medewerking van de erfpachter, worden stopgezet zijn er in veel gevallen al kosten gemaakt, zowel door de erfpachter als de gemeente. Dit is afhankelijk van in welk stadium de CHET op dat moment is. Wie gaat deze kosten voor haar rekening nemen?
   Ook is de vraag wat het uitstellen van lopende canonherzieningsprocedures voor gevolgen heeft op lopende rechtszaken over de canonherzieningsprocedures. Moeten die dan ook worden stopgezet?

6. Of een erfpachter zal instemmen met het uitstellen van de canonherziening is onzeker. Aangezien het nieuwe stelsel en de overgangsregeling nog moeten worden uitgewerkt is het voor de erfpachter lastig kiezen. Ook zal de erfpachter waarschijnlijk toestemming van de hypotheekhouder nodig hebben.

7. Ook het bevriezen van lopende canonherzieningsprocedures leidt tot rechtsonzekerheid. Aangezien het nieuwe stelsel en de overgangsregeling nog moeten worden uitgewerkt is het voor de erfpachter lastig kiezen. Ook zal de erfpachter waarschijnlijk toestemming van de hypotheekhouder nodig hebben.

8. Het uitstellen van aankomende CHETS en het stoppen van lopende CHETS kan leiden tot gemor bij erfpachters waarbij de CHET recentelijk is afgerond. Risico van rechtsongelijkheid, negatieve pers en juridische procedures.

9. Een alternatief voor het uitstellen en opschorten van lopende CHETS kan mogelijk worden gevonden door dit te regelen in de nog op te stellen conversieregeling. Daar kunnen afspraken worden gemaakt over hoe om te gaan met bijvoorbeeld de reeds gemaakte CHET kosten.

Advies OGA: @@

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

BIJLAGE TOELICHTING KERNPUNTEN

Toelichting punten 1, 2 en 3: Beschrijving en overzicht verschillende CHET procedures

CHET onder de AB 1915/1934/1937/1955

- er wordt **géén gemeentelijke aanbieding** gedaan
- uiterlijk **4 jaar** voor het einde van het tijdvak moeten de nieuwe AB's worden aangezegd. Als de gemeente dat niet tijdig doet verliest ze haar recht nieuwe AB's aan te zeggen en blijven de oude AB's van kracht in het volgende tijdvak. NB: nieuwe AB's zouden alleen in overeenstemming met de erfpachter alsnog van toepassing kunnen worden verklaard.
- Canonvaststelling geschiedt door middel van de deskundigenprocedure.
- De canon voor het nieuwe tijdvak moet uiterlijk **1 jaar** voor het einde van het tijdvak worden aangezegd. Als dat niet gebeurt, schuift de ingangsdatum van de nieuwe canon op en blijft de erfpachter zolang de 'oude' (vaak lagere) canon betalen.

CHET onder de AB 1966

- uiterlijk **4 jaar** voor het einde van het tijdvak moeten de nieuwe AB's worden aangezegd. Als de gemeente dat niet tijdig doet, verliest ze haar recht nieuwe AB's aan te zeggen en blijven de oude AB's van kracht in het volgende tijdvak. NB: nieuwe AB's zouden alleen in overeenstemming met de erfpachter alsnog van toepassing kunnen worden verklaard.
- er wordt uiterlijk **2 ½ jaar** voor einde tijdvak een **gemeentelijke aanbieding** gedaan
- Indien de gemeentelijke aanbieding **niet expliciet door de erfpachter wordt geaccepteerd,** geschiedt canonvaststelling door middel van de deskundigenprocedure.
- De canon voor het nieuwe tijdvak moet uiterlijk **1 jaar** voor het einde van het tijdvak worden aangezegd. Als dat niet gebeurt, schuift de ingangsdatum van de nieuwe canon op en blijft de erfpachter zolang de 'oude' (vaak lagere) canon betalen.

CHET onder de AB 1994 en AB 2000

- er wordt uiterlijk **3 jaar** voor einde tijdvak een gemeentelijke aanbieding gedaan voor de nieuwe canon. Als de erfpachter deze aanbieding accepteert, dan wel niet binnen 3 maanden op dit aanbod reageert, geldt de door de gemeente berekende canon op basis van jaarlijkse indexering voor het nieuwe tijdvak van 50 jaar.
- uiterlijk **3 jaar** voor het einde van het tijdvak moeten de nieuwe AB's worden aangezegd. Als de gemeente dat niet tijdig doet **verliest ze niet haar recht**

nieuwe AB's aan te zeggen, maar wordt het huidige tijdvak verlengd en gaan de nieuwe canon en de nieuwe AB's pas gelden **3 jaar** na de datum dat de AB's alsnog zijn aangezegd.
- Indien de erfpachter tijdig aangeeft dat hij de gemeentelijke aanbieding niet accepteert, geschiedt canonvaststelling geschiedt door middel van de deskundigenprocedure.
- De canon voor het nieuwe tijdvak die door de deskundigen is vastgesteld, moet uiterlijk **1 jaar** voor het einde van het tijdvak worden aangezegd. Als dat niet gebeurt, schuift de ingangsdatum van de nieuwe canon op en blijft de erfpachter zolang de 'oude' (vaak lagere) canon betalen. De gemeente loopt dan over deze periode de inkomsten van een hogere canon mis.

Voor alle AB's geldt dat het erfpachtrecht formeel pas wordt gewijzigd nadat de CHET is vastgelegd in een notariële akte ("CHET akte") en deze akte is ingeschreven in de openbare registers (het Kadaster)[2]. Dit geldt zowel voor CHET op basis van een geaccepteerde gemeentelijke aanbieding als een CHET op basis van een deskundigenrapport.

Toelichting punt 4 en 5: kosten CHET en kosten overstap naar nieuwe stelsel

Bij sommige CHETS (onder de AB1966, AB 1994 en AB2000) wordt er een gemeentelijke aanbieding voor een nieuwe canon gedaan, op basis van het door de Raad vastgestelde gemeentelijk grondprijsbeleid. Indien deze wordt geaccepteerd hoeven er geen externe deskundigen (taxateurs) te worden ingeschakeld. In het overgrote deel van de CHETS wordt de gemeentelijke aanbieding echter niet geaccepteerd en gaan de externe deskundigen aan het werk. De ervaring leert dat de deskundigen in ruim 80% van de gevallen tot een lagere canon komen dan de gemeentelijke aanbieding. Bij oudere AB's (1915 tot en met 1955) worden altijd externe deskundigen ingeschakeld.
Een gemiddelde CHET procedure kost circa € 3.000. De kosten bestaan hoofdzakelijk uit:
- ambtelijke kosten opmaken gemeentelijke aanbieding en ambtelijke kosten begeleiden CHET procedure (circa € 500,-)
- kosten rapport externe deskundigen (circa € 1000,-)
- kosten opmaken notariële akte vastlegging CHET en kadasterkosten (circa € 1.000,-)

De kosten voor het deskundigenrapport en de kosten voor het opmaken en inschrijven van de notariële akte komen voor 50% voor rekening van de gemeente en voor 50% voor rekening van de erfpachter.

[2] Indien de CHET akte passeert nadat het nieuwe tijdvak reeds is ingegaan, kan in de akte worden bepaald dat de wijziging van het erfpachtrecht met terugwerkende kracht in werking treedt.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

De duur van een CHET procedure is 3 a 4 jaar, afhankelijk van de toepasselijke AB's (zie ook de toelichting bij punt 1, 2 en 3).

Ook het converteren van erfpachtrechten naar het nieuwe erfpachtstelsel zal kosten met zich mee brengen. Dat is echter volledig afhankelijk van hoe de waarderingsprocedure er uit zal zien. In ieder geval zullen ook notariële kosten moeten worden gemaakt omdat de conversie moet worden ingeschreven in het kadaster door middel van een notariële akte.

Indien wordt besloten om lopende canonherzieningsprocedures stop te zetten moet ook worden nagedacht over wat te doen met lopen rechtszaken. In bijvoorbeeld de SEBA zaak die nu bij het Gerechtshof ligt wordt de canonherzieningsbevoegdheid van de gemeente betwist. Het is niet wenselijk om deze procedure in dit stadium op te schorten. Het is van belang voor de gemeente om voor eens en voor altijd een rechterlijk oordeel te krijgen over de canonherzieningspraktijk in het huidige stelsel.

Toelichting punt 6 en 7:

Het uitstellen van CHETS en bevriezen van lopende CHETS kan dus alleen met medewerking van de betreffende erfpachters. Met de huidige CHET procedure weet de erfpachter globaal waar hij aan toe is en kan hij globaal een inschatting laten maken wat de canon na herziening ongeveer zal zijn. Ook heeft hij een redelijk idee welke kosten er met een CHET gemoeid zijn.
Voor wat betreft het alternatief - uitstellen of niet opstarten CHET en wachten op het nieuwe eeuwigdurende stelsel – is dit allemaal nog onzeker. Er is op dit moment nog absoluut niet duidelijk op welke wijze de nieuwe grondwaarde, het canonpercentage en de nieuwe canon zullen worden bepaald. Het is mogelijk dat het afzien van de CHET en overstappen naar het stelsel voor de erfpachter ongunstiger is omdat de canon dan hoger uitvalt. Een afweging kan de erfpachter op dit moment niet maken.

Een erfpachter zal ook toestemming van zijn hypothecair financier moeten hebben als hij besluit de CHET op te schorten en te wachten op het nieuwe stelsel. De hiervoor geschetste onzekerheid is niet alleen van toepassing op de erfpachter maar ook op de bank. De bank zal ook willen weten wat de toekomstige woonlasten bij een overstap naar het nieuwe stelsel zijn.

Het uitstellen van de CHET kan ook op de woningmarkt tot onzekerheid leiden indien een dergelijke woning in de verkoop gaat. Het kan wel zo zijn dat de huidige erfpachter de "gok" neemt en de CHET uitstelt, maar het is maar helemaal de vraag of een potentiële koper en diens financier op een dergelijke onzekerheid zitten te wachten. Dit kan tot waardedaling en verminderde verkoopbaarheid leiden.

Toelichting punt 8: rechtsongelijkheid

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Het uitstellen van aankomende CHETS en het stoppen van lopende CHETS kan leiden tot gemor bij erfpachters waarbij de CHET recentelijk is afgerond. Met name in Bos en Lommer hebben de afgelopen jaren honderden canonherzieningen plaatsgevonden en is het nieuwe tijdvak met de nieuwe canon recentelijk van toepassing geworden.
Mogelijk zullen deze erfpachters zich benadeeld voelen als bij een volgende groep erfpachters de CHET wordt stopgezet of helemaal niet meer wordt opgestart. Er is een aanzienlijk risico op rechtsongelijkheid, negatieve pers en juridische procedures omdat erfpachters die zojuist de nieuwe canon zijn gaan betalen zich benadeeld voelen ten opzichte van erfpachters waarbij de CHET wordt uitgesteld.