Gemeente Amsterdam

Uitgangspunten AB2015

Aan Projectteam VES

Inleiding

In het 'startdocument vernieuwing erfpacht' zijn de uitgangspunten op hoofdlijnen geformuleerd van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Voordat we starten met het uitschrijven van de AB2015 en het aanvullende beleid is het goed om deze hoofdlijnen uit te werken in concrete criteria. Hierbij is het ook belangrijk om die te relateren aan de criteria van de banken (bancaire richtlijn) en de SEBA (Minimale criteria voor transparante consumentvriendelijke erfpachtrechten voor woningen).
Ook moet een keuze worden gemaakt in de mate van gedetailleerdheid van de AB2015 en de wijze waarop die zich verhoudt tot het aanvullende beleid en de bijzondere bepalingen.

1. Balans AB2015, Bijzondere bepalingen en het Aanvullende beleid

Een erfpachtcontract bestaat uit de volgende onderdelen:

- Algemene Bepalingen (generiek)
- Bijzondere Bepalingen (bijvoorbeeld bestemming/gebruik en bebouwing;
- Financiële Bepalingen (bijvoorbeeld grondwaard, afkoopsom en canon) en
- Administratieve bepalingen (bijvoorbeeld betaalde tijdvak en ingangsdatum)

In de Algemene Bepalingen kan worden verwezen naar aanvullend beleid waarin uitwerking aan de in de AB vastgelegde uitgangspunten is vastgelegd. De bijzondere, financiële en administratieve bepalingen vormen de op het erfpachtrecht toegesneden toepassing van de algemene bepalingen, het relevante beleid en de op projectniveau gemaakte bijzondere afspraken.

Het aanvullende beleid kan door de gemeente worden aangepast als daar behoefte aan is. De kanttekening hierbij is echter dat dit - omdat de gemeente zijn beleid tussentijds wel kan wijzigen - minder rechtszekerheid biedt voor de erfpachter die een aanpassing/aanvulling op zijn erfpachtrecht wenst en daarbij met een ander (uitvoeringsbeleid) wordt geconfronteerd dan gold ten tijde van vestiging van het erfpachtrecht dan wel de verwerving daarvan.

Invoeren van het eeuwigdurende erfpachtstelsel betekent dat de gemeente de Algemene Bepalingen niet meer eenzijdig kan wijzigen bij bestaande erfpachtrechten. Dit vraagt om Algemene Bepalingen en Bijzondere Bepalingen die "eeuwig" mee zouden moeten kunnen.

De bijzondere bepalingen die gelden voor het erfpachtrecht gelden onverkort tussen de gemeente en de betreffende erfpachter. Er kan voor gekozen worden bepaalde beleidsaspecten die op die erfpacht al toepassing hebben gekregen vast te leggen in de bijzondere bepalingen. Dit biedt optimale rechtszekerheid voor de erfpachter en de gemeente, immers dit is hetgeen dat tussen partijen geldt en kan niet eenzijdig worden gewijzigd. Het gevolg hiervan kan wel zijn dat contracten inhoudelijk erg van elkaar verschillen en dus op verschillende manieren beheerd moeten worden.

Een aantal principes van dit mechanisme:

- als je veel vast legt in de Algemene Bepalingen er veel zekerheid is voor de erfpachter omdat er dan minder wordt verwezen naar veranderbaar aanvullend beleid. Deze verankering kan op enig moment ook een belemmering voor gewenste aanpassing vormen
- Hoe minder (generieker) je vast legt in de Algemene Bepalingen hoe toekomstvaster de Algemene Bepalingen zullen zijn
- Hoe minder je vast legt in Bijzondere Bepalingen hoe vergelijkbaarder erfpachtcontracten ten opzichte van elkaar zullen zijn
- Om specifiek beleid of ontwikkeling bij uitgifte mogelijk te maken en daaraan prijsconsequenties te kunnen verbinden (segmenten, doelgroepen, etc.) is maatwerk een vereiste, dit wordt zichtbaar in uitgebreidere Bijzondere Bepalingen.

Bij het invoeren van eeuwigdurende erfpacht vanuit het perspectief dat dit zo dicht mogelijk bij koop zou moeten liggen, is zekerheid voor de erfpachter van groot belang.

2. De criteria voor de AB2015

Het is belangrijk om aan de voorkant duidelijk de criteria voor de AB2015 vast te leggen. Hierbij begint de gemeente niet blanco. Immers, er zijn ervaringen van de op dit moment vigerende AB's (laatste AB2000) en ook hebben banken en SEBA aangegeven wat zij vanuit hun perspectieven van belang vinden voor nieuwe AB's. De banken hebben voor de financiering van erfpachtrechten een bancaire richtlijn opgesteld, de SEBA heeft voor haar eigen beoordeling criteria opgesteld. Waar mogelijk sluit de gemeente aan bij deze richtlijnen, waar dit niet mogelijk is, wordt dat expliciet gemaakt.

Voorgesteld wordt de volgende criteria te hanteren:

1. De AB2015 en het aanvullende beleid worden:
   a. ***helder*** geschreven, in Jip en Janneke taal/ B1 niveau. Ook wordt er een toelichting geschreven op de AB's en het beleid.
   b. ***uitlegbaar***: daarbij haken we aan bij een criterium van de SEBA (veilig). Ieder onderdeel moet geënt zijn op een inhoudelijke onderbouwing en/of bestuurlijke keuze en vanuit die inhoud uitlegbaar zijn. Zowel generiek als naar de individuele erfpachter. Daarnaast dient de gemeente zich te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur:
      - gelijkheidsbeginsel, gelijke gevallen worden gelijk behandeld;
      - zorgvuldigheidsbeginsel;
      - vertrouwensbeginsel.
   c. ***duidelijk*** over de afspraken. Het moet helder zijn wat gemeente en erfpachter met elkaar afspreken en wat niet.
   d. ***Beknopt volledig en toekomstbestendig***. De AB2015 zal die onderdelen bevatten die nodig zijn om zekerheid te geven aan de erfpachter over het erfpachtrecht. Onderdeel

van die zekerheid is dat de AB niet snel veroudert, hetgeen betekent dat de AB zich zal beperken tot de hoofdzaken.

e. ***Zekerheid voor de erfpachter:*** De Algemene Bepalingen moeten de erfpachter zoveel mogelijk rechtszekerheid bieden. Zoveel mogelijk wordt in de AB opgenomen.

Bijlage
Bancaire richtlijn (samenvatting)

Bijlage
Criteria SEBA (samenvatting)

De SEBA heeft een aantal criteria opgesteld. Erfpachtrechten zijn naar het oordeel van SEBA transparant en consumentvriendelijk voor *woningen* indien ze duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig zijn:

Duidelijk
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 voorzien.

Veilig
Een erfpachtrecht is veilig als de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle mogelijke 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.

Nuttig
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. De erfpachter heeft dus baat bij erfpacht indien dit hem financieel de mogelijkheid oplevert tegen dezelfde lasten in een groter, beter, mooier huis te kunnen wonen. In alle andere gevallen heeft het erfpachtrecht geen nut voor de erfpachter doch slechts voor de erfverpachter. De erfpachter zou dan, indien hij de keus had, voor eigendom kiezen.

Doelmatig
Erfpachtrechten zijn doelmatig als er geen sprake is van te hoge en/of onnodige kosten. Daarnaast moet de erfpachter voor het erfpachtrecht ten opzichte van de aankoop van het volle eigendom geen extra kosten maken. De prijs die de koper van het erfpachtrecht betaalt (de canon) dient hierom gemaximeerd te worden tot vergelijkbare kosten van het verkrijgen van het volle eigendom.