01840

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Erfpacht is van iedereen



Inleiding vernieuwing Erfpachtstelsel

Wethouder Kock

12 augustus 2014

10523

Inhoud

1. Inleiding huidige erfpachtstelsel
2. Erfpachtbalans en relatie met fondsen
3. Keuzes en gevolgen nieuwe stelsel



Erfpacht in Amsterdam

- Sinds 1896
- Voortdurende erfpacht sinds 1915
  - Aparte Algemene Bepalingen (AB's) voor Woningcorporaties
- Nieuwste particuliere AB's: AB2000
  - 1998-2000: Groot Onderhoud Erfpachtstelsel
- 2000 – 2014
  - Aantal erfpachtrechten sterk gestegen (van 60.000 naar 240.000) door splitsingen en door nieuwe uitgifte
- 2012 – 2014: Modernisering Erfpacht:
  - Actuele maatschappelijke en politieke discussies
  - Onzekerheid bij canonherziening einde tijdvak (CHET)

Werking voortdurende erfpacht

- Onbepaalde looptijd met 50-jrg of 75-jrg tijdvakken
- 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 bij de Canonherziening Einde Tijdvak (CHET):
  - door gemeentelijke aanbieding
  - of door drie taxateurs
- Bij ingang nieuw tijdvak:
  - Gemeente stelt nieuwe AB's vast
  - Erfpachter heeft optie om erfpachtrecht in te leveren (en krijgt dan opstalvergoeding)



De AB2000

- Gebaseerd op grondwaarde i.p.v. canon
- 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 met inflatie -/- 1%
  - 10-jaar of 25-jaar vaste canon
  - Vooruitbetaling voor 50 jaar
- Tussentijds kan niet gewijzigd worden tussen betaalwijze
  - Wel is altijd tussentijdse vooruitbetaling mogelijk
- CHET: gemeente doet aanbieding, erfpachter heeft optie voor 3 taxateurs

Hoe gaat een CHET in z'n werk?

- Eens per 50 of 75 jaar CHET
  - Canonherziening Einde Tijdvak
  - Voor nieuw tijdvak: meest recente AB's en nieuwe canon
- 3 jaar voor CHET: Gemeente doet canonaanbieding
  - op basis van oppervlakte in akte en grondprijsbeleid gemeente
- Erfpachter accepteert soms aanbieding, maar kiest meestal voor drie onafhankelijke taxateurs
  - Taxatie ong. 1 jaar voor CHET
  - Taxateurs zijn onafhankelijk en hanteren verschillende methodes
  - Canon bij taxateurs vaak 30-50% lager dan bij gemeente
- Circa 1 jaar voor CHET is nieuwe canon bekend
- Deskundigenprocedure kost ruim € 1.500
  - 50/50 gedeeld tussen gemeente en erfpachter

Knelpunten bij CHET

- Meerdere werkwijzen naast elkaar
  - Alleen taxateurs (oude AB's)
  - Keuze uit gemeentelijke aanbieding of taxateurs (recente AB's)
  - Verlengde afkoop onder AB1994
- Dit geeft verwarring onder erfpachters
- Gemeentelijke aanbieding is vaak hoger dan taxatie
  - Maar weer niet altijd…
  - 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

10523

Manieren van grondwaardering

Gemeente hanteert residuele methode

- Grondwaarde = marktwaarde opstal -/- stichtingskosten

- Zowel voor uitgifte als voor bestaande erfpacht
- Gemeente hanteert in praktijk genormeerd residueel
  - Residuele berekening niet voor ieder erfpachtrecht apart
  - Maar met buurtgemiddelde voor gemiddelde woning

Taxateurs CHET zijn onafhankelijk

- Tot 2008 vaak grondquote 22% (ongeacht buurt)
- Deze methode is door rechter verworpen
  - Sindsdien veelheid aan methodes
  - Laatste jaren vaker residueel, maar met allerlei afslagen

Systematiek erfpacht – grex

BE "koopt" perceel bij gronduitgifte van grex

- Tegen uitgiftegrondwaarde
  - Grex heeft dus "grondopbrengsten"
- BE leent aankoopbedrag bij Leningfonds
  - BE ontvangt canon en betaalt rente
  - Geleend bedrag = boekwaarde alle canonbetalende rechten
- Indien erfpachter afkoopt, lost BE de schuld voor dat recht af

10523

NB: sinds 2013 maakt BE *verlies* op gronduitgifte

- Canonpercentage AB2000 (momenteel ca. 2,3%) is lager dan leenrente gemeente

Erfpacht – Woco - SFV

Voor corporatierechten: afwijkend systeem

- Gebaseerd op Bouwen a/d Stad
  - Convenant splitsen en verkopen
- Verplichte afkoop door corporaties
  - Bij uitgifte, CHET en splitsen
  - Vaste lage afkoopsommen
- Meerwaarde afkoop gaat naar SFV
- Jaarlijks gemiddeld ca. € 30 mln naar SFV
  - Afdracht hangt af van aantal splitsingen en aantal CHET's

De erfpachtbalans

Debet		Credit	
Grondw. Canon	€ 1,5 mrd	Schuld	€ 1,5 mrd
Grondw. Afkoop	€ 4,5 mrd	Reserve	€ 4,5 mrd

Verdere kerncijfers:

- Canonopbrengsten ca. € 100 mln per jaar
- Resultaat ca. € 100 mln per jaar
  - Ca. € 40 mln afdracht Algemene dienst
  - Ca. € 30 mln Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
  - Ca. € 10 mln verkoopafdracht Vereveningsfonds
  - Ca. € 20 mln financieringswinst Treasury

Belangrijkste problemen huidige stelsel

Inzake de CHET:

- Erfpachters zien CHET als onzeker en willekeurig
  - Toekomstige canon is onvoorspelbaar
- Banken zien CHET als risico bij hypotheekverstrekking
  - Banken zijn huiverig t.a.v. hypotheekverstrekking
- CHET leidt regelmatig tot rechtszaken
  - taxatierapporten onvoldoende onderbouwd
  - taxatierapporten door rechter vernietigd (o.a. Honnebier)

10523

Risico gemeente door financiële werking AB2000

- AB2000 teveel georiënteerd op financiële markten
- AB2000 minder geschikt voor zelfbouw

Overige nadelen huidige stelsel

- Erfpachter ervaart verschillende canonsoorten als verwarrend
  - 10- en 25-jr vaste canon worden weinig gebruikt
- Afkoop voor 50 jaar → erfpachter "ervaart" geen erfpacht
  - Erfpachter is bij CHET er niet op ingesteld, dat hij weer canon moet gaan betalen
- CHET-procedure in AB2000
  - Is keuze tussen gemeentelijke aanbieding / deskundigen nog gewenst?
  - AB2000 noemen geen waarderingsgrondslag voor CHET
- Banken willen geen eenzijdige gemeentelijke bevoegdheid tot wijzigen AB's

10523



Rechtszaken rond erfpachtstelsel

Afgerond:

- Honnebier zaak
  - CHET rapport vernietigd
  - Uiteindelijk ca. 225 hertaxaties, deels terugbetaling
- NLVE en SEBA (1e uitspraak)
  - Gemeente heeft alle principiële punten gewonnen
  - Een aantal taxatierapporten is vernietigd

Lopend:

- SEBA (hoger beroep)
- Van 't Padje

Belangrijke keuzes voor nieuwe stelsel

1. Eeuwigdurende erfpacht – voor wie?
2. Anti speculatie bij toekomstige wijzigingen
3. Benoeming commissie grondwaardering
4. Berekening bijbetaling eeuwigdurende erfpacht
5. Keuze canonbetaling of afkoop
6. Uitvoering: wanneer overstappen?



1. Eeuwigdurende erfpacht – voor wie?

Voor particuliere woningen en commercieel vastgoed?

- Ook voor de Haven?
- Ook voor woningcorporaties?



2. Anti speculatie bij toekomstige wijzigingen

- Interpretatie college akkoord

Aandachtspunt bij eeuwigdurende erfpacht

- Winst die erfpachter behaalt bij wijziging naar een hogere bestemming
  - uitponden huurwoningen
  - Transformatiegebieden (bijv. Noordelijke IJ-oevers) van bedrijfsterrein naar gemengd stedelijk milieu
  - Indien deze wijzigingen worden ook vrijgegeven, leidt dat tot een gat in de gemeentelijke plannen/grexen voor Overamstel, Noordwaarts, Cruquius en Haven-Stad

3. Benoeming commissie grondwaardering

Van Poelgeest heeft commissie-Frijns benoemd

Voorstel:

- Eén bestaand lid + twee nieuwe leden
  - Voorkomt dubbelop-werk
- Samenstelling commissie heeft invloed op uitkomst
- Uitkomst commissie heeft invloed op financieel effect van overstappen

4. Berekening bijbetaling eeuwigdurende erfpacht

Afspraak college-akkoord: Op korte termijn geen verlies

Aandachtspunt:
Respecteren lopende rechten gemeente en erfpachter
Bijvoorbeeld:

- Afkoop of lage canon tot einde tijdvak
- Of juist hoge canon door financieringsconstructie (bijv. GAK-gebouw)
  - Soms heeft gemeente bewust "te duur" uitgegeven, als onderdeel van financieringsconstructie
  - BE heeft deze (te) hoge uitgiftegrondwaarde geleend

10523

5. Keuze canonbetaling of afkoop

- Eeuwigdurend afgekocht
- Eeuwigdurend canonbetaling
  - Met optie van tussentijdse afkoop

Bij overstap van reeds afgekochte rechten:

- Ofwel alleen afkoop mogelijk
- Ofwel afkoopsom terugbetalen
  - Indien erfpachter eeuwigdurende canon wil
- Ofwel aanvullende canon
  - Alleen over surplus van eeuwigdurend bovenop huidige afkoopsom



6. Uitvoering: wanneer overstappen?

Opties:

1. Iedereen krijgt in 2016 een aanbieding
   - Geeft enorme werkdruk; vergt veel voorbereiding
   - Groot deel wordt niet snel geaccepteerd
2. Iedereen kan vanaf 2016 een aanbieding krijgen
   - Gemeente berekent pas na aanvraag
   - Kan sneller dan optie 1
   - In de praktijk vooral bij overdracht
3. Voorrang voor woningen in 2016; vanaf 2017 ook overige bestemmingen

Risico's / aandachtspunten

- Tijdpad vernieuwing
- Politiek draagvlak voor uitwerking
- maatschappelijk draagvlak voor uitwerking
- Kans op referendum aanvraag
- Stelsel wordt toch weer te complex
- ICT en uitvoering
- Kosten van de vernieuwing
  - Interne uren, extern advies, ICT aanpassen, communicatie
- Tijdens de vernieuwing moet bestaande stelsel nog worden uitgevoerd



Vervolgproces

- **Opdrachtomschrijving**
  - gebaseerd op Collegeakkoord, met aanleiding / probleemschets
- **Uitgangspunten van de vernieuwing**
  - Voor welke categorieën
  - Vrijwillig of verplicht overstappen
  - Contouren nieuwe Algemene Bepalingen
- **Belangrijkste processen**
  - Commissie grondwaardebepaling
  - Juridische, financiële en fiscale uitwerking en gevolgen
  - Communicatie (media, erfpachters)
  - Planning, risico's, projectorganisatie
  - Politieke afstemming en besluitvorming
  - Uitwerking, implementatie, uitvoering (ICT, tijdpad, enz.)