Bijlage 1:

De grote tabel

Bijlage 2: Risico's

A. Risico's extern/juridisch:

1. Hoger beroep in de zaak tussen SEBA en de gemeente Amsterdam;
SEBA vordert vernietiging van de bepalingen in de Algemene Bepalingen m.b.t. de vaststelling van de herziene canon bij CHET voor zover deze wordt of kan worden vastgesteld door deskundigen en m.b.t. de vaststelling van herziene Algemene Bepalingen die bij de CHET worden aangezegd. De Hoge Raad heeft bij arrest van 29 april 2016 definitief uitgesproken dat de wijze van vaststelling van de herziene canon bij einde tijdvak, namelijk door deze te laten bepalen door deskundigen, rechtmatig is. De Hoge Raad heeft de vraag of algemene bepalingen steeds kunnen worden gewijzigd en van toepassing worden verklaard bij ingang van het nieuwe tijdvak terugverwezen naar het Hof Den Haag. De zaak is nu in behandeling bij Hof Den Haag.

2. Appartementsrechten en erfpacht;
Bij gronduitgiften voor 2014 werd het perceel eerst uitgegeven in erfpacht en daarna werden op aanvraag van de erfpachter wooncomplexen gesplitst in appartementen. Het erfpachtrecht blijft daardoor ongedeeld, zodat alle leden van een vereniging van eigenaren moeten instemmen met iedere wijziging van dat recht. Desondanks behandelt de gemeente appartementseigenaren als individuele erfpachter. Als gevolg daarvan worden erfpachtwijzigingen (b.v. CHET of bestemmingswijzigingen) doorgevoerd zonder toestemming van de overige leden van een VVE. Besproken op de Staf Grondzaken van 12 september 2016. Wordt geagendeerd voor het college medio november 2016.

3. Zaak 5.1.2e
~~Omdat in de aanbieding herziene canon bij einde tijdvak geen concreet bedrag werd genoemd in verband met de mogelijke afkoop van de canon over 50 jaar waren de rechtbank en het Hof van oordeel dat er, ondanks ondertekening door erfpachter, geen geldige overeenkomst tot stand was gekomen. In het voorjaar van 2016 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in voor de gemeente gunstige zin. De Hoge Raad heeft het arrest van het Hof vernietigd en deze zaak (met een aantal voor het Hof bindende richtlijnen) terugverwezen naar het Hof. De gemeente heeft geen belang bij het verder aanhangig maken van deze zaak bij Hof Den Haag omdat de uitspraak van de Hoge Raad in het voordeel van de gemeente is. Het is nog de vraag of 5.1.2e bereid (en financieel in staat) is om de zaak verder aanhangig te maken bij het Hof Den Haag.~~

4. Overgangsproblematiek heffingsgrondslag BTW;
Voor 1 januari 2015 kon bij de uitgifte van grond een keus worden gemaakt tussen de heffing van BTW (21%) of overdrachtsbelasting (6%). Een aantal erfpachters waar onder Bouwinvest die voor genoemde datum grond afnamen, hebben bezwaar gemaakt tegen de heffing van BTW.
Bij schrijven van 29 september 2016 van de Verengiging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) wees deze Vereniging erop dat – als ervan wordt uitgegaan dat de grondwaarde bij uitgifte in voortdurend of eeuwigdurende erfpacht lager is dan de grondwaarde bij verkoop van de grond – ten onrechte BTW werd geheven in plaats van overdrachtsbelasting.

5. Wettelijke handelsrente;
Bij te late betaling van canon wordt de erfpachter rente in rekening gebracht. Bedrijven wordt in dat geval handelsrente (circa 8%) in rekening gebracht. Nauta Dutilh heeft zich in een advies op

het standpunt gesteld dat ook bedrijven in dit verband moeten worden behandeld als consumenten op grond waarvan consumentenrente (2%) in rekening zou moeten worden gebracht.

6. Vennootschapsbelasting;
Met ingang van 1 januari 2016 zijn lagere overheidsorganen vennootschapsbelasting (25%) verschuldigd over "commerciële" activiteiten. De vraag die door de belastingdienst nog niet is beantwoord doet zich nu voor of vennootschapsbelasting zal worden geheven over het financiële resultaat van erfpachtbeheer.

7. Bestemmingswijzigingen;
Erfpachters stemmen, ondanks een gewijzigd gebruik van een perceel, regelmatig niet in met een aanpassing van de canon aan dat gebruik.

8. Zaak 5.1.2e
In een andere procedure "5.1.2e" heeft de Rechtbank onlangs, onder verwijzing naar genoemd tussenvonnis 5.1.2e, partijen bevolen om deskundigen aan te wijzen om te bepalen of de door de gemeente bij conversie aangeboden canon kan worden aangemerkt als marktconform Hoewel de erfpacht aanbieding werd geaccepteerd en de akte bij de notaris werd ondertekend neemt de Rechtbank het daarbij overeengekomen canonbedrag nu in onderzoek.

9. Algemeen bebouwingswijzigingen;
In oudere erfpachtakten werd de omvang van de toegestane bebouwing niet of nauwelijks gespecificeerd. In die gevallen is moeilijk of niet vast te stellen op welk bedrag de canon als gevolg van een uitbreiding van de bebouwing moet worden vastgesteld.

10. Opzegging erfpacht na verloop van tijdvak (AB 1966);
Op grond van de AB 1966 kan de erfpachter de erfpacht beëindigen na verloop van een tijdvak. In dat geval is de gemeente er aan gehouden om de waarde van de opstallen te vergoeden.

11. Bezwaar van zelfbouwers op Zeeburgereiland tegen al overeengekomen en ondertekende erfpacht.
Nadat kavels werden uitgegeven aan zelfbouwers op het Zeeburgereiland heeft een aantal van hun, ondanks dat zij de erfpachtaanbiedingen en de daarbij behorende canon hebben geaccepteerd, bezwaar tegen de hoogte van de canon omdat deze naar hun oordeel niet kan worden aangemerkt als marktconform.

B. Risico's bedrijfsvoering:

1. Fraude;
Het manipuleren of wijzigen van financiële gegevens in beheersystemen waardoor personen kunnen worden bevoordeeld.

2. Meer of minder gerealiseerde m^2 dan uitgegeven en geleverd;
Niet altijd vindt na oplevering van opstallen op uitgegeven percelen geen nameting plaats zodat niet kan worden vastgesteld of er meer m2 zijn gerealiseerd dan overeengekomen.

3. Strijd met de privacywetgeving;
Deze strijdigheid kan ontstaan bij het koppelen van informatiesystemen.

4. Tussentijdse afkoopsom;
Onjuistheden in de berekening van de tussentijdse afkoop kan leiden tot inkomstenderving.

5. Hermes;

Het handmatig gevulde erfpacht beheersysteem Hermes kan leiden tot fouten in verzending/facturering.

6. Erfpachtdossiers (m.n. bestemmingswijzigingen) blijven liggen;
Bestemmingswijzigingen worden niet of niet tijdig geconstateerd. Als gevolg daarvan kan de canon niet (meer) worden aangepast aan de nieuwe bestemming.

7. Afwijkingen van vastgesteld beleid;
Erfpachtcontracten waarbij, als gevolg van een onderhandelingsresultaat, wordt afgeweken van vastgesteld beleid, worden niet of ontoereikend geregistreerd. Dit kan precedenten tot stand brengen die de toepassing van dat beleid minder goed mogelijk maakt als derden zich beroepen op die afwijking(en).

8. Facturering.
Facturering gebeurt, omdat nog geen koppeling kan worden gemaakt tussen het financiële- en erfpachtbeheersysteem, handmatig zodat daarbij onjuistheden kunnen ontstaan.

Bijlage 3: Bestuurlijk kompas

Belangrijke uitgangspunten vanuit **de gemeente Amsterdam** zijn:

- Het bestuurlijk kompas;
  'Alles wat we doen, doen we voor Amsterdammers'
- De 5 principes, die handelingsperspectief geven aan het bestuurlijk kompas;

