



Gemeente
Amsterdam

Notitie

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 13 april 2015

[REDACTED]

Op dinsdag 17 maart sprak [REDACTED] op een bijeenkomst in het Huis van de Wijk in Buitenveldert waar de voorzitter van SEBA, [REDACTED], ook een presentatie hield. Een observatie tijdens deze bijeenkomst was dat tijdens [REDACTED] presentatie er vanuit het publiek veel instemmend werd geknikt en bevestigd werd wat hij zei. Dat gaf de indruk, dat veel mensen het met hem eens zijn.

[REDACTED]

Onderstaand een kort overzicht van deze niet volledige of onjuiste uitspraken:

1. "Als u een dakkapel op uw woning wil bouwen, krijgt u geen vergunning als u niet meteen meer erfpacht gaat betalen."

Hoe zit het feitelijk?

In dit geval gaat het om twee zeer verschillende procedures. (Vergunning is publiekrechtelijk. Erfpacht privaatrechtelijk.) Het is mogelijk dat er wel leges betaald moeten worden aan het stadsdeel voor de aanvraag van de vergunning. Dit heeft echter op geen enkele manier met erfpacht te maken.

De vergunning wordt altijd eerst verleend door het stadsdeel, indien van toepassing wijst het stadsdeel mensen erop dat de wijziging mogelijk gevolgen kan hebben voor de erfpacht en dat ze voor erfpachtrechtelijke toestemming bij Grond en Ontwikkeling moeten zijn.

Vergunning is er dus al op het moment dat Erfpacht en Uitgifte aan de slag gaat met het dossier. Privaatrecht volgt hierin het publiekrecht. Bij de bestemming wonen is er een 'gratis' uitbreidingsmogelijkheid tot 100% van het huidige volume. Aangezien een dakkapel over het al-

gemeen geen gevolgen heeft voor het gebruiksooppervlak van de woning, zal het in zijn geheel geen gevolgen hebben voor de canon.

Mogelijke vraag voor de Q&A:

Ga ik meteen meer erfpacht betalen als ik een dakkapel op mijn woning laat zetten?

2. **"Duizenden mensen hebben te maken gehad met een CHET, vertrouwende op de gemeente heeft een heel groot deel hiervan het veel te hoge aanbod van de gemeente geaccepteerd. Hierdoor betalen zij veel te veel aan de gemeente."**

Hoe zit het feitelijk?

In de afgelopen 5 jaar hebben ongeveer 2000 mensen te maken gehad met een canonherziening aan het einde van het tijdvak. Ongeveer de helft van hen heeft in verband met de Algemene Bepalingen geen aanbieding van de gemeente ontvangen. De oudere AB bepalen namelijk dat de CHET-procedure direct start met een deskundigencommissie, zonder dat de gemeente een aanbieding doet.

Van het deel dat wel een aanbieding heeft ontvangen, heeft ongeveer 3/4 van de erfpachters verzocht om de waardering plaats te laten vinden door een onafhankelijke deskundigencommissie.

Wel is het in het verleden inderdaad vaak zo geweest dat een deskundigencommissie op een lagere canon uitkwam dan de gemeente in haar aanbieding. Voor toekomstige aanbiedingen is dit lastiger te voorspellen gezien het erg lage canonpercentage dat de gemeente op dit moment hanteert.

Mogelijke vraag voor de Q&A:

Accepteren veel mensen bij de canonherziening einde tijdvak de aanbieding van de gemeente?

3. **"Er zijn drie rechtszaken geweest: SEBA, Honnebier en NLVE met als onderwerp de taxatierapporten die opgemaakt zijn bij het einde van een tijdvak. Bij deze rechtszaken zijn verschillende taxatierapporten vernietigd door de rechter. Hiervoor zijn nieuwe taxatierapporten opgesteld waarbij de canon gemiddeld tot wel 40% lager is vastgesteld."**

Hoe zit het feitelijk?

Het klopt dat er bij verschillende rechtszaken taxatierapporten door de rechter zijn vernietigd. Tot nu toe zijn alleen voor de mensen die betrokken waren bij de zogenaamde Honnebier-procedure nieuwe taxatierapporten opgesteld. Niet iedere erfpachter die gebruik wilde maken van de mogelijkheid tot een hertaxatie heeft hier gebruik van willen maken. Deze Honnebier-taxatierapporten uit midden jaren '90 zijn echter niet representatief voor de overige taxatierapporten.

De rapporten zijn door de rechter vernietigd op basis van (o.a.) een gebrek aan motivatie, niet omdat de rechter geoordeeld heeft dat de hoogte van de taxatie niet deugd. Alleen in de Honnebier-rapporten bleken de taxateurs echt fouten gemaakt te hebben. Dit is de reden dat de hertaxaties lager zijn uitgekomen. Maar het maximale verschil betreft hier een ongeveer 30% lager uitgevallen canon, waarbij ook een aantal een vergelijkbare canon hebben gekregen en zelfs een rapport hoger is uitgevallen.

Opmerking [] Nog even bij []
checken of dit klopt.

Mogelijke vraag voor de Q&A:

Mijn canon is bij het einde van het tijdvak herzien door een deskundigencommissie en vastgelegd in een taxatierapport. Deugd dit rapport wel? Of zou ik via de rechter op een lagere canon uitkomen?

Opmerking [REDACTED]

4. "Uit deze hertaxaties blijkt dat deskundigen slecht werk hebben geleverd en de gemeente heeft dit in stand gehouden. Hiermee hebben de deskundigen in de afgelopen jaren miljoenen onder elkaar verdeelt, en de gemeente houdt dit graag in stand."

Hoe zit het feitelijk?

Zoals bovenstaand genoemd, zijn inderdaad een aantal deskundigenrapporten door de rechter vernietigd. Deze vernietiging is echter niet op basis van een ondeugdige taxatie maar op basis van (o.a.) de onnavolgbaarheid van het rapport. De rechter heeft geoordeeld dat het taxatierapport niet voldoende is gemotiveerd, om te kunnen volgen op basis van welke gegevens de deskundigen tot een bepaalde taxatie zijn gekomen. Dit betekent dat de rechter niet geconcludeerd heeft dat de taxatie op zichzelf niet deugd.

De gemeente gaat uit van de deskundigheid van de commissie. De deskundigen stellen een bindend advies op waar zowel gemeente als erfpachter zich aan dienen te houden.

Zoals gebruikelijk bij een taxatie, zijn er kosten verbonden aan het werk dat de deskundigen uit moeten voeren. [REDACTED]

Mogelijke vragen voor de Q&A:

Wat zijn de kosten van een taxatie?

Is de uitkomst van een taxatie door een deskundigencommissie betrouwbaar?

5. "De Gemeente geeft in de komende 3 jaar 5 miljoen uit aan een heel communicatieteam."

Hoe zit het feitelijk?

De gemeente heeft in het Startdocument een begroting opgenomen. Hierin is voor het jaar 2014 een post voor communicatie opgenomen van €50.000, voor het jaar 2015 €510.000 en voor het jaar 2016 €520.000.

Dit budget wordt gebruikt om alle erfpachters zo goed mogelijk op de hoogte te houden over de ontwikkelingen die voor hen van belang zijn. Hierbij wordt een feitelijke communicatiekoers aangehouden. [REDACTED]

Opmerking [REDACTED] Checken bij [REDACTED]

Mogelijke vraag voor de Q&A:

Wat geeft de gemeente uit aan communicatie voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel en wat wordt er met dit geld gedaan?

6. "Bij het kopen van een huis in Amsterdam betaal je voor de grond en de woning. Daarnaast betaal ook nog eens ieder jaar erfpachtcanon. Hiermee laat de gemeente je dus dubbel betalen voor de grond."

Hoe zit het feitelijk?

Bij de aankoop van een woning betaal je een afgesproken prijs voor wat er aan de koper geleverd wordt. In Amsterdam is dit een prijs voor een erfpachtrecht, dit betekent dat de grond onder de woning niet wordt geleverd aan de koper. In plaats daarvan betaald de erfpachter ieder jaar een vergoeding voor het gebruik van de grond.

Opmerking [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Mogelijke vraag voor de Q&A:

Betaal ik dubbel voor de grond doordat ik ieder jaar erfpacht betaal maar hiervoor ook al betaald heb bij de aankoop van mijn woning?

7. "Bij de aankoop van een woning kijken hypotheekverstrekkers naar de looptijd van een tijdvak. Als deze looptijd nog minder dan 17 jaar is willen de banken geen hypotheek meer verstrekken. Er wordt wel gesproken over vrijwillige overstap van nieuwe systeem maar banken zullen het erfpachters door de strot duwen omdat ze enkel nog hypotheeken zullen verstrekken als sprake is van eeuwigdurende erfpacht."

Hoe zit het feitelijk?

[REDACTED]

Opmerking [REDACTED] Precieze antwoord weet ik zelf niet, checken bij [REDACTED]

Mogelijke vragen voor de Q&A:

Heeft erfpacht invloed op de mogelijkheid om een hypotheek te ontvangen van een hypotheekverstrekker?

Kan een hypotheekverstrekker mij verplichten om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht?

8. "De grondwaardecommissie heeft een blanco cheque. En als het advies van de grondwaardecommissie de gemeente niet bevalt zal zij dit zo naast zich neerleggen en haar eigen koers varen."

Hoe zit het feitelijk?

De grondwaardecommissie werkt in opdracht van de gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat zij volledig onafhankelijk te werk kunnen gaan. Hierbij horen bepaalde vrijheden voor de leden van de grondwaardecommissie, het is echter natuurlijk niet zo dat zij werken met een 'blanco cheque'. Ook zijn een aantal kaders gegeven, bijvoorbeeld dat het advies aan de Europese regelgeving moet voldoen.

Het College zal het advies van de grondwaardecommissie ter bespreking voorleggen aan de raadscommissie. Vervolgens zal het College op basis van de gesprekken met de raadscommissie en stakeholders besluiten op welke wijze het advies in het nieuwe erfpachtstelsel wordt verwerkt.

Mogelijke vragen voor de Q&A:

Wat kost het advies van de grondwaardecommissie?

Zal de gemeente het advies van de grondwaardecommissie in de wind slaan als dit advies haar niet goed uitkomt?

9. "Erfpachters zouden het recht moeten hebben om de onafhankelijke grondwaardecommissie samen te stellen of er in te zitten. Nu heeft de gemeente dit gedaan en heeft zij ook zonder overleg de opdrachtformulering opgesteld. Dit kan dus nooit een onafhanke-

lijk advies worden. De grondwaardecommissie zal het niet aandurven iets te adviseren dat de gemeente dwarszit."

Hoe zit het feitelijk?

Juist om ervoor te zorgen dat het een onafhankelijke commissie betreft, vrij van het oordeel van gemeente of erfpachters, is ervoor gekozen om de grondwaardecommissie samen te stellen uit onafhankelijke experts, met aantoonbare kennis op het gebied van het waarden van vastgoed. Bijvoorbeeld hoogleraren en taxatie-experts die een onbetwiste positie hebben op het gebied van het waarden van vastgoed.

De onafhankelijkheid van de grondwaardecommissie dient ervoor te zorgen dat, ook wanneer de uitkomst van het advies de gemeente niet goed uitkomt, de grondwaardecommissie zich vrij voelt ieder advies uit te brengen dat volgens deze commissie juist is.

Mogelijke vraag voor de Q&A:

Hebben belangenpartijen invloed gehad op de benoeming van de leden van de grondwaardecommissie en de formulering van de opdracht aan deze commissie?

10. "SEBA is niet gehoord of betrokken bij het opstellen van het Startdocument."

Hoe zit het feitelijk?

In november 2014 heeft de gemeente het concept Startdocument opengesteld voor consultatie. Dit startdocument is besproken met verschillende stakeholders. Bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis, SEBA en het erfpacht-klantenpanel. Dit consultatietraject is opgenomen in een nota van bevindingen.

Deze consultatieronde heeft tot verschillende aanpassingen in het definitieve Startdocument geleid.

Mogelijke vraag voor de Q&A:

Heeft de gemeente bij het opstellen van het Startdocument rekening gehouden met de wensen van verschillende belangenpartijen?

Opmerking [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Hoe gaan wij hier mee om?

De komende tijd zullen SEBA en andere criticasters zichtbaarder gaan worden omdat ze vaker bijeenkomsten gaan organiseren (een rekentool gaan ontwikkelen n.a.v. advies van de grondwaardecommissie, een referendum aanvragen). Maar wat is het verhaal van [REDACTED] en wat doen wij ermee?

Bovenstaand zijn een aantal van de uitspraken van [REDACTED] weergegeven. Het is lastig om te reageren op deze met emotie geladen uitspraken, zonder in een discussie verzeild te raken. We zullen ons dan ook richten op neutrale informatievoorziening. We vertalen de uitspraak naar een vraag en geven daar antwoord op. Het zijn immers vragen die bij erfpachters en geïnteresseerden (kunnen gaan) spelen. In de opsomming hierboven is steeds bij iedere uitspraak een vraag geformuleerd die op de website geplaatst zou kunnen worden.

Als ze nog niet eerder gepubliceerd zijn, plaatsen we de vragen en antwoorden op de website van (de Vernieuwing-) Erfpacht bij veel gestelde vragen of 'wist je dat...' –lijstjes. Voor uitspraken op Twitter (en andere social media) gaan we dezelfde werkwijze hanteren. We verwijzen naar een onderdeel op de website waar het onderwerp wordt uitgelegd. Bijvoorbeeld in een gesprek op Twitter over het advies van de grondwaardecommissie: "Het advies van de grondwaardecommissie leest u hier <link>".

Een uitgewerkt voorbeeld:

"Als u een dakkapel op uw woning wil bouwen, krijgt u geen vergunning als u niet meteen meer erfpacht gaat betalen."

Verwijzen naar de Q&A op onze website:

Ga ik meteen meer erfpacht betalen als ik een dakkapel op mijn woning laat zetten?

Nee, u gaat niet meteen meer erfpacht betalen bij het bouwen van een dakkapel. Indien het vloeroppervlak van uw woning meer wordt (met een grens van 100% uitbreiding) kan dit pas bij het einde van uw tijdvak invloed hebben op de hoogte van de canon. Bij een dakkapel wordt meestal het oppervlak echter niet uitgebreid en zal dit daarom geen invloed hebben op de erfpachtcanon die u betaald, ook niet in de toekomst.

[Redacted content]

Het neerleggen van foldermateriaal (bijvoorbeeld met contactgegevens en een aantal vragen en antwoorden) kan helpen om mensen de kans te geven om nog eens rustig het een en ander na te lezen.