



Gemeente  
Amsterdam

## Omgaan met criticasters

### 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

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 naast het verschil van inzicht tussen gemeente en SEBA ook informatie als feit werd gedeeld die niet (geheel) juist is. De vraag die dat oproept is of de gemeente die feitelijk onjuiste informatie ook moet weerleggen en hoe.

Gevraagd besluit:

1. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanpak;
2. Kennis te nemen de duiding van de "onjuiste" feiten en akkoord te gaan met het aanpassen van de Q&A op de website.

### Ad 1. Voorgestelde aanpak

De komende tijd zullen SEBA en andere criticasters zichtbaarder worden doordat er vaker bijeenkomsten georganiseerd gaan worden en de mijlpalen daartoe aanleiding geven (bv. een rekentool n.a.v. het advies van de grondwaardecommissie, of de aanvraag van een referendum). [REDACTED]

We stellen dan ook de volgende aanpak voor:

- Bij informatieavonden waar de gemeente een presentatie verzorgt zorgen voor een korte flyer met de belangrijkste informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel en verwijzing naar de internetsite (vorm nog uit te werken).
- [REDACTED]
- Tijdens bijeenkomsten waar ook SEBA spreekt niet actief als gemeente deelnemen in de discussie met SEBA over verschillen van inzicht maar verwijzen naar het verhaal van de gemeente en de mogelijkheid om nadere informatie in te winnen.

- Het is lastig om te reageren op de met emotie geladen uitspraken van de SEBA, zonder in een discussie verzeild te raken. We zullen ons dan ook richten op een neutrale informatievoorziening. Tegelijk wordt naarmate het bereik van zijn boodschappen groter wordt de noodzaak groter om erfpachters te voorzien van juiste informatie en om eventuele onrust voor te zijn.
- We inventariseren voortdurend onjuiste als feiten gepresenteerde informatie en zorgen er voor dat de juiste feiten helder zijn. We weerleggen deze informatie niet als onderdeel van de discussie maar vertalen de uitspraak naar een vraag en geven daar antwoord op in de Q&A van de website. Het zijn immers vragen die bij erfpachters en geïnteresseerden (kunnen gaan) spelen.

- [REDACTED]

#### *Vraag en Antwoord als ingang voor de juiste informatie*

Indien nog niet eerder gepubliceerd, 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>".

## **Ad2. Inventarisatie "onjuiste" feiten**

Uit de presentatie van [REDACTED] zijn de volgende punten geïnventariseerd. Steeds wordt aangegeven hoe het feitelijk zit en ook wordt aangegeven welke vraag wordt voorgesteld om op te nemen in de Q&A op de website.

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

Mogelijke vraag voor de Q&A:

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

2. "Duizenden mensen hebben te maken gehad met een CHET, vertrouwend 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 ⅓ van de erfpachters verzocht om de waardering plaats te laten vinden door een onafhankelijke deskundigencommissie. Dat deze mogelijkheid bestaat, staat opgenomen in de brief waarin de gemeente haar aanbieding doet.

In het verleden is inderdaad vaak gebleken 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 voor CHET's.

Mogelijke vraag voor de Q&A:

*Hoeveel mensen accepteren bij de canonherziening einde tijdvak de aanbieding van de gemeente?*

3. "Er zijn drie rechtszaken geweest: SEBA, Honnebier en NLVE met als onderwerp de door onafhankelijke deskundigen opgestelde taxatierapporten 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 betrokken is geweest bij deze procedure heeft hier gebruik van willen maken.

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 deugt. Alleen in de Honnebier-rapporten bleken de onafhankelijke taxatierapporten onjuistheden te bevatten. Dit is de reden dat de hertaxaties lager zijn uitgekomen. Bij andere procedures kan dit geheel anders uitvallen.

Het maximale verschil betreft hier een ongeveer 30% lager uitgevallen canon, waarbij ook een aantal een vergelijkbare canon heeft gekregen en zelfs een rapport hoger is uitgevallen.

Mogelijke vraag voor de Q&A:

**Opmerking** [rood]: Nog even bij [rood] checken of dit klopt.

**Opmerking** [rood]: Voor zekerheid nog even checken bij [rood]

*Mijn canon is bij het einde van het tijdvak herzien door een deskundigencommissie en vastgelegd in een taxatierapport. Waar moet dit rapport aan voldoen?*

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 verdeeld, en de gemeente houdt dit graag in stand."**

**Hoe zit het feitelijk?**

Zoals bovenstaand genoemd, is inderdaad een aantal deskundigenrapporten door de rechter vernietigd. Deze vernietiging is echter niet op basis van een ondeugdelijke 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 deugt.

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.

Ook voor de gemeente is deze gang van zaken niet ideaal. Bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel proberen we hier een zo goed mogelijke oplossing voor aan te dragen.

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 door een onafhankelijke deskundigencommissie?*

*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 informerende communicatiekoers aangehouden.

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?* [REDACTED]

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

**Opmerking** [REDACTED] jij hebt dit anders willen formuleren, maar uit wat je me stuurde werd me niet duidelijk op welke manier. Zou je nogmaals naar deze vraag willen kijken?

### 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 betaalt de erfpachter ieder jaar een vergoeding voor het gebruik van de grond.

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?



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 kan 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 is 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

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

**ook zonder overleg de opdrachtformulering opgesteld. Dit kan dus nooit een onafhankelijk 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 waarderen van vastgoed. Bijvoorbeeld hoogleraren en taxatie-experts die een onbetwiste positie hebben op het gebied van het waarderen van vastgoed.

De onafhankelijkheid van de grondwaardecommissie dient ervoor te zorgen dat, ook wanneer de uitkomst van het advies de gemeente, maar ook de erfpachter, niet goed uitkomt, de grondwaardecommissie zich vrij voelt ieder advies uit te brengen dat volgens deze commissie juist is. De belangenafweging vindt daarna plaats in de gemeenteraad. Over het uiteindelijke voorstel zal inspraak worden georganiseerd.

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?*

*Hoe worden de belangen van de erfpachter meegenomen en gewogen in het advies van de grondwaardecommissie?*

#### **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?*

*Welke stakeholders zijn allemaal betrokken bij de totstandkoming van de plannen voor de vernieuwing?*

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.