



Gemeente Amsterdam  
Ontwikkelingsbedrijf

# *Erfpacht is van iedereen*



## Inleiding vernieuwing Erfpachtstelsel

Wethouder Kock

12 augustus 2014



# 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 grondprijnsbeleid 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
  - [REDACTED]
- 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 aanbidding of taxateurs (recente AB's)
  - Verlengde afkoop onder AB1994
- Dit geeft verwarring onder erfpachters
- Gemeentelijke aanbidding is vaak hoger dan taxatie
  - Maar weer niet altijd...
  - Aanbidding 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



## 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

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)

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 aanbidding / deskundigen nog gewenst?
  - AB2000 noemen geen waarderingsgrondslag voor CHET
- Banken willen geen eenzijdige gemeentelijke bevoegdheid tot wijzigen AB's



## Rechtszaken rond erfpachtstelsel

Afgerond:

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

Lopend:

- SEBA (hoger beroep)
- XXXXXXXXXX



## 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-oever) van bedrijfsterrein naar gemengd stedelijk milieu
  - Indien deze wijzigingen worden ook vrijgegeven, leidt dat tot een gat in de gemeentelijke plannen/grepen 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 [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
  - [REDACTED]

## 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.)