

Inspreken SEBA Raadcommissie BWK; agendapunt 18 Financierbaarheid van erfpachtrechten  
Nr BD2011-011161

Op 5 oktober 2011 heeft de NVB Criteria vastgesteld voor de financierbaarheid van bestaande erfpachtrechten (uitgegeven vóór 1-4-2012). De Criteria hebben een breed draagvlak van Banken (NVB), erfpachters (VEH, SGPE en SEBA), makelaars (NVM en MVA), Notariaat (KNB) en een bloot eigenaar (Kempen&Co).

**Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) is zeer verheugd dat het College in het persbericht van 14 november 2011 (nr. 157) een onderzoek naar modernisering van het erfpachtstelsel aankondigt. Op een later tijdstip komen we hierop terug.**

**Helaas moeten wij constateren dat de brief van wethouder Van Poelgeest aan uw commissie van 11 november 2011 (kenmerk 2011-19423) op zes punten zaken en omissies bevat waardoor uw Raad een onjuiste voorstelling over de toekomstige financierbaarheid van gemeentelijke erfpacht voorgespiegeld krijgt.**

1. De criteria hebben betrekking op erfpachtrechten van bestaande en nieuwbouw woningen. Voor erfpachtrechten waarbij de bloot eigenaar een overheid is wordt voorlopig een uitzondering gemaakt. Gemeentelijke erfpachtrechten zijn tot op heden algemeen gefinancierd. **Als reden voor de (tijdelijke) dispensatie geven de opstellers van de Criteria aan dat overheden bij de uitoefening van hun rechten gebonden zijn aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.** Dat biedt de erfpachter en de hypothecaire geldverstrekker enige bescherming tegen een onredelijke uitoefening van rechten door de bloot eigenaar. **De toevoeging in de brief van de wethouder dat de banken hebben aangegeven dat ook het feit dat democratisch gecontroleerd wordt door de gemeenteraad en toetsingsmogelijkheden kent via bijvoorbeeld de gemeentelijke Ombudsman is niet op feiten gebaseerd en als stelling overigens ook onjuist.**
2. Voor contracten die vanaf april 2012 worden gevestigd, worden op korte termijn nadere stappen gezet in het uitwerken van Modelerfpachtbepalingen. **De Modelerfpachtvoorwaarden zullen voldoen aan striktere criteria om te waarborgen dat het erfpachtcontract ook redelijk en gebalanceerd is en voldoet aan actuele opvattingen over zorgplichten.** De Modelerfpachtvoorwaarden worden opgesteld met als doel een betere bescherming te bieden aan consument en financier door heldere bepalingen en balans in de rechten en verplichtingen van erfpachters en verpachters. De NVB hoopt dat wettelijke verankering van deze Modelerfpachtbepalingen ertoe zal kunnen leiden dat deze voor alle nieuwe erfpachtcontracten gaan gelden. **Met de constatering "Verwacht kan worden dat, indien ook criteria worden opgesteld voor erfpachtrechten van overheden, deze in lijn zullen zijn met de vijf criteria voor particuliere erfpacht." geeft de wethouder een onjuiste voorstelling van zaken. Bij de vijf financieringscriteria is uitsluitend gekeken naar de financierbaarheid van erfpachtrechten en heeft de werkgroep zich nadrukkelijk niet beziggehouden met de vraag of en welke erfpachtcontracten redelijk en gebalanceerd zijn.** Bij erfpachtrechten in handen van overheden, semi-overheden en woningcorporaties gaan de opstellers van de Criteria er vanuit dat zij, indien mogelijk, hun erfpachtvoorwaarden bij eerstvolgende herziening dan wel,

indien eerder, bij de eerstvolgende verkoop van het erfpachtrecht door de erfpachter, aanpassen conform de Modelerfpachtvoorwaarden. Alle partijen zijn het erover eens dat het belangrijkste uitgangspunt blijft dat particuliere erfpachters worden beschermd tegen risico's in erfpachtvoorwaarden die onaanvaardbaar zijn (bijvoorbeeld onzekerheid over de hoogte van de toekomstige canon).

3. **De wethouder stelt dat de gemeentelijke bepalingen "... een duidelijke en billijke vergoedingsregeling bevatten bij eventuele beëindiging."** Deze stelling is voor erfpachtrechten uitgegeven voor 1992 tenminste voor discussie vatbaar, waarbij de wethouder verzuimd te vermelden dat juist de redelijkheid en billijkheid van de vergoedingsregeling bij opzegging door de erfpachter in de gemeentelijke bepalingen momenteel onderdeel is van een juridische procedure. In meer dan 100 jaar heeft nog nooit een erfpachter gebruik gemaakt van de opzegmogelijkheid in de gemeentelijke bepalingen.
4. **Een specifiek aandachtspunt in de Criteria is bij herziening de bepaalbaarheid van tarief en grondslag. Bij gemeentelijke canonherziening einde tijdvak is niet helder hoe het tarief (de canon) en de grondslag bij herziening worden vastgesteld.** Het ontbreekt in de gemeentelijke bepalingen aan nagenoeg elk inzicht in de bij herziening te hanteren uitgangspunten en maatstaven, welke methode van waardering zal worden gehanteerd en welke factoren toegespitst op de situatie voor waardebeoordeling van de onroerende zaak en berekening van de canon worden gebruikt. **Dit klemmt omdat tarief en grondslag bij herziening nu niet bepaalbaar zijn en objectieve vaststelling of controle door een derde nu niet mogelijk is. Dit is een essentieel gebrek in de gemeentelijke erfpachtovereenkomsten en, in het kader van de Opinie voor financierbaarheid, een onaanvaardbaar risico voor erfpachter en financier, zeker omdat er sprake is van voortdurende erfpacht en de erfpachter geen keus heeft. De wethouder stelt ten onrechte dat een procedurele oplossing van herziening door drie deskundigen hiervoor soelaas biedt. Deze voorstelling van zaken is onjuist.**
5. **Bij canonherziening einde tijdvak heeft de gemeente conform de gemeentelijke bepalingen het recht om de grondslag en/of het tarief eenzijdig te wijzigen. Dit is, in het kader van de Opinie voor financierbaarheid, een onaanvaardbaar risico voor erfpachter en financier. De wethouder heeft verzuimd dit te vermelden.**
6. De gemeentelijke bepalingen bieden de gemeente de mogelijkheid eenzijdig wijzigingen aan te brengen in de erfpachtvoorwaarden die van materiële invloed zijn op de waarde van het erfpachtrecht. **Ook dit is, in het kader van de Opinie voor financierbaarheid, een onaanvaardbaar risico voor erfpachter en financier. Met de verwachting "voor de banken de toezegging voldoende is, dat uw Raad van deze mogelijkheid slechts gebruik zal maken na raadpleging van onder andere de NVB, het notariaat en de Vereniging Eigen Huis" geeft de wethouder een verkeerde voorstelling van zaken. Het gaat om privaatrechtelijke overeenkomsten. Wij vragen ons hierbij af of deze geste van de wethouder betekent dat de gemeente in alle nu lopende herzieningsprocedures ook afziet van de toepassing van de AB 2000. Die zijn immers niet afgestemd met genoemde partijen.**

**SEBA roept het College en de Raad op om:**

1. **Ervoor zorg te dragen dat de financierbaarheid van erfpachtrechten uitgegeven door de gemeente Amsterdam nu en in de toekomst gewaarborgd blijft door bij de uitoefening van haar rechten bij canonherziening einde tijdvak pro actief af te zien van:**
  - a. **eenzijdige wijzigingen van erfpachtvoorwaarden;**
  - b. **wijziging van grondslag en/of tarief; en**
  - c. **duidelijkheid te creëren over de bij herziening te hanteren uitgangspunten en maatstaven, welke methode van waardering zal worden gehanteerd en welke factoren toegespitst op de situatie voor waardebepaling van de onroerende zaak en berekening van de canon worden gebruikt, en dit voor lopende contracten af te stemmen met erfpachters of hun vertegenwoordigers.**

**En dit uitdrukkelijk en op korte termijn in beleid vast te leggen.**

2. **Bij het onderzoek naar modernisering van de erfpachtvoorwaarden SEBA als vertegenwoordiger van Amsterdamse erfpachters net als het notariaat en de makelaars als gesprekspartner te betrekken en erfpachters niet slechts te raadplegen zoals het College in het persbericht van 14 november 2011 stelt.**

Koen de Lange  
Voorzitter SEBA