



# Den Haag

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan: de Gemeenteraad

**Datum**

30 januari 2024

**Onderwerp**

Erfpacht: stelselwijziging

**Ons kenmerk**

DSO/10686473

RIS317829

**Contactpersoon**

Rechelle Thakoerdat

**Dienst**

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

**Afdeling**

Erfpacht

**Telefoonnummer**

14070

**E-mailadres**

Rechelle.Thakoerdat@denhaag.nl

Geachte voorzitter,

Middels deze brief informeer ik u nader over het raadsvoorstel voor het minder schokgevoelig maken van het huidige erfpachtstelsel (RIS317829). In deze brief ga ik nader in op: de huidige situatie, de onrust onder de erfpachters als gevolg van de canonverhoging, het onderzoek van de Rebel Groep over de schokgevoeligheid van het erfpachtstelsel, de maatregelen om dit op te lossen, de financiële consequenties van deze maatregelen, de communicatie richting de erfpachters, de hertaxatie Bezuidenhout en de noodzaak van een besluit over de wijzigingen.

## 1. Huidige situatie

De gemeente Den Haag telt in totaal circa 77.000 erfpachtcontracten. Dat totale aantal is als volgt onder te verdelen:

- I Circa 46.000 eeuwigdurende erfpachtrechten waarvan de canonbetaling is afgekocht;
- II Circa 31.000 erfpachters die canon betalen, waarvan:
  - 1 Circa 18.000 contracten met eeuwigdurende erfpacht (canonpercentage elke 5 jaar herzien);
  - 2 Circa 13.000 rechten her uit te geven/om te zetten tot 2035, waarvan:
    - a Circa 10.500 rechten AV 1923 (75 jaar);
    - b Circa 2.500 rechten AB 1977 (voortdurend met tijdvakken van 50 jaar).

Van de groep 1 wordt het canonpercentage elke vijf jaar herzien (Algemene Bepalingen 1986). Groep 2a wordt heruitgegeven conform het beleid in eeuwigdurende erfpacht, tegen het dan geldende canonpercentage en op de dat moment getaxeerde grondwaarde. Deze groep van circa 10.500 erfpachters hebben 75 jaar een canon betaald gebaseerd op een destijds vastgesteld bedrag, niet zijnde de grondwaarde. Deze bedragen zijn vanaf dat moment ook niet geïndexeerd en de canon bedraagt ongeveer tussen € 25 tot € 100 per jaar. Deze groep betaalt dus al lang een verre van marktconforme vergoeding voor het gebruik van de grond van de gemeente.

Van circa 1.500 erfpachters loopt het recht af in 2025. Een deel van deze erfpachters heeft in 2023 een aanbieding gekregen voor een eeuwigdurende erfpachtrecht gebaseerd op een nieuwe taxatie. Nieuwe taxatie van de grondwaarde vindt plaats bij de gehele groep (groep 2a) met deze her uit te geven rechten (AV 1923). Daarnaast zijn er nog 2.500 erfpachters (groep 2b) die een voortdurend erfpachtrecht hebben met een tijdvak van 50 jaar (Algemene bepaling 1977). Het college heeft op 19 december vorig jaar bevestigd dat deze rechten op het einde van hun tijdvak worden omgezet naar eeuwigdurende erfpacht (RIS317358). Voor deze erfpachters is taxatie niet nodig, omdat deze grondwaarden al voor onbepaalde tijd zijn vastgesteld bij de eerste uitgifte.

Uit het vorige blijkt dat er een hoop verschillende rechten zijn in Den Haag, waarvan sommige erfpachtrechten, lang geleden, onder heel andere omstandigheden tot stand zijn gekomen en dit ook de komende jaren nog veel overgangssituaties zal opleveren. Hierom is het van belang dat er een consistent beleid wordt gehanteerd zoals vastgelegd in de door de raad vastgestelde Algemene Bepalingen (RIS12991) zodat erfpachters over de jaren heen gelijk worden behandeld en onder hetzelfde erfpachtstelsel vallen.

## **2. Onrust onder de erfpachters als gevolg van de canonverhoging**

Het canonpercentage wordt jaarlijks vastgesteld ten behoeve van de erfpachters met een eeuwigdurend recht (Algemene Bepalingen 1986). Het canonpercentage wordt elk jaar vastgesteld op basis van de actuele marktrente en is voor het jaar 2023 is vastgesteld op 4% (RIS313864). Dit is een uitzonderlijke verhoging van 3,1%-punt (ten opzichte van het jaar 2022). Door middel van de Raadsmededeling (RIS313881) is dit nader toegelicht.

Uw raad heeft na een technische vragenronde op 12 april 2023 in de commissie ruimte gesproken over de verhogingen en de onrust die dit heeft gegeven, voornamelijk in Bezuidenhout. De verhoging van hun canon is in veel gevallen hoog van gemiddeld € 50 per jaar naar gemiddeld € 2.400 per jaar. Deze stijging is het gevolg van een unieke samenloop van het hogere canonpercentage en daarnaast de gestegen grondwaarde. Hierdoor kunnen erfpachters mogelijk in financiële problemen komen.

Mede naar aanleiding van dit debat heeft het college in het debat en vervolgens in een brief (RIS315282) aan de commissie Ruimte toegezegd te onderzoeken hoe het erfpachtstelsel structureel schokbestendiger kan worden gemaakt op de lange termijn en ervoor te zorgen dat de schok voor de groepen om wie het gaat te dragen wordt, laat staan dat mensen hun huis uit moeten ten gevolge van de canonverhoging. Tevens is toegezegd te onderzoeken of de taxaties in Bezuidenhout op een juiste wijze hebben plaatsgevonden. Op 20 april 2023 is deze brief in de raad besproken waar meerdere moties zijn aangenomen:

1. Alleen erfpacht als sturingsmiddel (RIS315317)
2. College, los dit op! (RIS315318)
3. Stop exorbitante erfpachtverhoging (RIS315320)
4. Tijdelijk stoppen met incasseren (RIS315321)
5. Inzicht voor alle wijken over komende erfpachtverhogingen (RIS315322)
6. Bescherm mensen met middeninkomens tegen financiële problemen (RIS315323)
7. Kijk naar de taxatie van alle erfpachtronden vanaf zomer 2021 (RIS315324)

Op 21 september 2023 vond een werkbijeenkomst plaats waar een uitgebreide presentatie is gegeven over (de complexiteit van) het erfpacht(stelsel). Op 31 oktober 2023 (RIS316941) en 28 november 2023 (RIS317206) zijn brieven aan de raad verstuurd over respectievelijk het tijdsplan en de stand van zaken met betrekking tot het onderzoek naar het schokbestendig maken van het erfpachtsysteem en de hertaxaties voor erfpacht in Bezuidenhout.

Naar aanleiding van de onrust is de gemeente voornemens om het erfpachtstelsel minder schokgevoelig te maken. In opvolging van de toezegging van wethouder Balster is allereerst onderzoek gedaan naar de 'schokgevoeligheid' van het erfpachtstelsel als gevolg van de verhoogde canon. Dit is gedaan door het externe advies- en onderzoeksbureau Rebel.

### **3. Onderzoek Rebel Groep**

Het onderzoek heeft geleid tot de rapportage *Schokbestendigheid erfpachtstelsel Den Haag. Oplossingen voor een schokbestendig Haags erfpachtsysteem*, d.d. 22 december 2023, zie bijlage I van het Raadsbesluit (DSO/10681455). In het rapport zit een "long list" met maatregelen die genomen zouden kunnen worden. Deze maatregelen zijn vervolgens allen getoetst op effectiviteit, uitvoerbaarheid, uitlegbaarheid (gelijkheidsbeginsel) en uiteraard financiële haalbaarheid.

Uit het onderzoek zijn twee geschikte maatregelen naar voren gekomen die ervoor moeten zorgen dat de 'schok' voor de erfpachters wordt verminderd. Tegelijkertijd krijgt het erfpachtstelsel dan een structureler en consistent karakter, oftewel: de 'schokgevoeligheid' van het erfpachtstelsel wordt verminderd. De maatregelen kunnen relatief snel worden geïmplementeerd en hebben een direct gevolg voor de mensen die zwaar getroffen zijn door de verhogingen.

### **4. Maatregel 1: Canon schokbestendig maken**

Uit de analyse komt de maatregel om te gaan werken met een in rekening te brengen canon op basis van een meerjarig gemiddelde als geschikt naar voren. Door met een langjarig gemiddelde te werken, zullen de erfpachters nu en in de toekomst niet meer geconfronteerd kunnen worden met enorme schommelingen in de canon en kunnen erfpachters veel beter inschatten waar ze financieel aan toe zijn. De maatregel komt erop neer dat we naar een rekenmethode van de erfpachtcanon gaan waarbij er steeds een tienjarig gemiddelde wordt bepaald.

Het uitgaan van een gemiddelde over tien jaar zal worden vastgelegd in (spoedig) op te stellen Algemene Bepalingen 2024. Verder houdt het college vast aan de nu al bestaande voorwaarden van de Algemene Bepalingen 1986 en gebruikelijke werkwijze: de gemeente handhaaft de korting van 4% op de grondwaarde wanneer direct wordt overgegaan tot het nieuwe erfpachtrecht, alsmede de mogelijkheid om de canonverplichting in één keer af te kopen. De herzieningstermijn van het canonpercentage en daarmee de canon blijft op vijf jaar gehandhaafd. Hiermee ontstaat een uniform erfpachtsysteem, dat niet alleen de schokbestendigheid sterk vergroot, maar ook voldoet aan het rechtsgelijkheidsbeginsel.

#### *Financiële consequenties maatregel 1 voor de erfpachter*

Als voorbeeld nemen wij een fictieve erfpachter met een woning die een marktwaarde van € 430.000 heeft (gemiddelde woning in Den Haag, zie ook rapport Rebel). Deze fictieve woning heeft een grondslag van ongeveer € 60.000. Op basis van de AB1986 zou deze erfpachter in 2023 een canonaanbieding krijgen van € 2.365 per jaar (canonrente 4,0%). Deze erfpachter krijgt – met nieuwe beleid voor een schokbestendig stelsel – op basis van maatregel 1 een aanbieding van € 1.123 per jaar (o.b.v. 1,9%). Hiermee worden de jaarlijkse lasten dus minder dan de helft waarbij de te betalen canon fiscaal aftrekbaar is.

De vermindering van de schokgevoeligheid werkt (uiteraard) twee kanten op. Bij een stijgende marktrente gaat het canonpercentage minder snel mee omhoog. Omgekeerd geldt ook dat het canonpercentage minder snel naar beneden gaat bij een dalende marktrente.

Er zijn uiteraard diverse woningen in de stad waarvoor andere getallen gelden, maar de jaarlasten met maatregel 1 zullen in 2023 en 2024 altijd minder dan de helft zijn ten opzichte van de AB1986. Uitgaande van het feit dat deze rechten bijna 75 jaar geleden zijn uitgegeven en dat er in de tussentijd heel veel gebeurd is op de vastgoedmarkt, is deze verhoging goed te verklaren en uitlegbaar.

Het voorstel is om voor alle erfpachters, die een nieuw erfpachtcontract krijgen of die voor het eerst een eeuwigdurend erfpachtcontract krijgen deze maatregel te laten gelden en dus de AB2024 te laten gelden. Voor de erfpachters die een herziening krijgen en dus al een eeuwigdurend contract (AB1986) met de gemeente hebben, geldt dat zij eenmalig de keuze krijgen om over te stappen op de AB2024: het schokbestendige stelsel.

#### *Financiële consequenties maatregel 1 voor de gemeente*

Bij invoering van de betreffende voorgenomen maatregelen, verminderen de inkomsten uit erfpacht voor de gemeente in het boekjaar 2024. Het effect voor de inkomsten wordt voornamelijk veroorzaakt door de eeuwigdurende rechten die in 2023 en 2024 een herziening van hun canonpercentage krijgen. Het totale effect voor deze jaren bedraagt ca. € 2,5 mln. negatief. Dit bedrag was opgenomen in de begroting, omdat het canonpercentage voor 2023 al was vastgesteld. Dit begrotingsnadeel wordt gefinancierd uit de (nog niet begrote) positieve opbrengsten uit de heruitgifte in erfpacht in de periode 2025-2028, € 3,8 mln. aan extra opbrengsten.

#### *Stevige inkomstenderving gemeente*

Het invoeren van een 10-jaarsgemiddelde heeft op de lange termijn stevige financiële gevolgen voor de inkomsten van de gemeente. Deze maatregel zorgt er namelijk voor dat de erfpachters die in 2023 en 2024 een herziening krijgen of kregen minder dan de helft kunnen gaan betalen dan op basis van de nu geldende voorwaarden. Voor dit deel van de erfpachters (circa 5.500 van de 18.000) zorgt dit al voor € 16 mln. aan lagere opbrengsten de komende vijf jaar. Van deze € 16 mln. was € 2.5 mln. opgenomen in de begroting.

Zoals u kunt lezen in het rapport van Rebel ('Schokbestendigheid erfpachtstelsel Den Haag', zie bijlage) is ook het financiële effect voor de langere termijn bekeken (tot en met 2038). In het scenario "rente blijft constant op 4,0%", bij de gemiddelde grondwaarde uit de vorige paragraaf, ervan wordt uitgegaan dat 60% van de 10.500 te heruitgeven erfpachtcontracten afgekocht wordt en 40% canonbetalend (gelijk aan het gemiddelde afkooppercentage in afgelopen jaren), dalen de gemeentelijke opbrengsten – met een canonrente over 10 jaar in deze periode met € 170 mln. In een scenario waarbij de rente weer zou dalen, wordt de omvang van de gederfde inkomsten kleiner.

Tot slot betekent het invoeren van een nieuw erfpachtstelsel dat de gemeente substantiële kosten moet maken voor het implementeren van een nieuw erfpachtstelsel voor de 31.000 niet eeuwigdurend afgekochte erfpachtrechten.

## **5. Maatregel 2: Uitgestelde betaling van canon**

Het college erkent de vraag, oproep en noodzaak voor hulp aan erfpachters die door een toekomstige canonverhoging in financiële problemen dreigen te geraken. De uitzonderlijke stijging voor sommige erfpachters, heeft tot (nog) groter bewustzijn geleid over het belang van goede voorlichting over aflopende contracten en canonherzieningen, maar ook over het belang van een goed vangnet mochten mensen onverhoopt in de problemen komen.

Daarom stelt het college voor om erfpachters met een bruto jaargezinsinkomen tot 60.000 euro (lage en middeninkomens), prijspeil 01-01-2023, de mogelijkheid te bieden om de verplichting tot betaling van de nieuwe erfpachtcanon op te schorten tot het moment van verkoop van de woning. Het bedrag van de oude canon zal gewoon doorbetaald moeten worden. Hiermee wordt voorkomen dat erfpachters hun huis uit moeten als gevolg van de verhoging van de erfpachtcanon. De gemeente houdt dan een vordering op deze erfpachters van het verschil tussen de oude en nieuwe canon, welke vordering uiteraard wordt vastgelegd, om op een later moment geïnd te worden.

Voor erfpachters die niet aan deze inkomenseis voldoen maar, onverhoopt, door een toekomstige canonverhoging in financiële problemen komen, wordt een hardheidsclausule opgenomen, waarmee de gemeente maatwerk kan toepassen. Uitgangspunt is dat niemand door een canonverhoging in de financiële problemen komt.

## **6. Communicatie erfpachters**

Om deze maatregelen goed en helder toe te lichten aan alle erfpachters maken we een plan van aanpak voor de communicatie. Uiteraard starten we met de erfpachters die we in 2023 hebben bericht en de erfpachters die we in 2024 moeten berichten over hun nieuwe erfpachtrecht, maar op termijn informeren we alle erfpachters over het systeem en de gevolgen. We organiseren inloopspreekuren en bewonersavonden en gaan met belangrijke stakeholders zoals makelaars, notarissen en adviseurs in gesprek hoe wij de erfpachters het beste kunnen informeren. Ook het aanpassen van een duidelijke instructie op de website is onderdeel van de communicatie. Tot slot kan iedere erfpachter bij de gemeente een gesprek aanvragen om zijn of haar situatie persoonlijk toegelicht te krijgen.

## **7. Hertaxaties Bezuidenhout**

De gemeente laat de grondwaarden voor alle erfpachtzaken vaststellen door een aantal taxatiekantoren die via een Europese aanbesteding zijn geselecteerd. Vanwege de vraagtekens bij erfpachters over de taxaties die zijn uitgevoerd in Bezuidenhout doet het college onderzoek naar de juistheid van de door deze kantoren uitgevoerde taxaties in Bezuidenhout (RIS317206).

Om de juistheid van de taxaties in Bezuidenhout te verifiëren zijn drie deskundigen benoemd (1 door de gemeente, 1 door de erfpachters Bezuidenhout en 1 door de 2 deskundigen gezamenlijk). Het heeft meer tijd gekost dan gepland alvorens de bewoners een geschikte deskundige konden aandragen, waarmee de commissie later dan bedoeld is benoemd. Deze deskundigen zullen middels een representatieve steekproef een aantal erfpachtrechten opnieuw taxeren, om te bezien of de taxaties juist zijn uitgevoerd. Wij verwachten hier in maart 2024 de uitslag van.

Het primaire doel van deze procedure is om vast te stellen of de grondwaarden in Bezuidenhout juist zijn getaxeerd. Voor de erfpachter is het uiteraard van belang om te weten wat zijn grondwaarde is, zodat hij zijn financiële last kan bepalen, en of deze juist is vastgesteld. Mocht uit de hertaxaties blijken dat er significante afwijkingen in de taxaties zitten, zullen we beoordelen of naar aanleiding van het rapport van de deskundigen, aanpassingen in Bezuidenhout nodig zijn.

Eventuele aanpassingen op basis van de hertaxatie hoeven niet te wachten op de maatregel om het stelsel schokbestendiger te maken.

### **8. Noodzaak van besluit over wijzigingen**

Afgelopen maanden hebben meerdere erfpachters bij de gemeente geïnformeerd naar de komende maatregelen. Bijvoorbeeld erfpachters die overwegen hun huis te verkopen, weten nu niet of het verstandig is om met een heruitgifte op verzoek te wachten. Voortduren van onzekerheid is voor de erfpachters (en ook de potentiële kopers) onwenselijk. Het is daarom vooral voor de erfpachters van de belang dat er spoedig een besluit wordt genomen.

### **Conclusie**

Wij denken dat met het invoeren van de maatregelen een consistent schokbestendig erfpachtsysteem ontstaat, waar alle erfpachters gebruik van kunnen maken, waarbij de financiële voorspelbaarheid veel beter wordt. Tevens zullen wij meer aandacht besteden aan de communicatie over het erfpachtstelsel, de aanpassing van het erfpachtstelsel en de impact voor de erfpachters.

Het college van burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen