



Den Haag

Martijn Balster

Wethouder van Volkshuisvesting, Welzijn en
Zuidwest

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de voorzitter van de commissie Ruimte

Datum

18 april 2023

Onderwerp

Toezeggingen erfpacht n.a.v. commissievergadering 12 april 2023

Ons kenmerk

DSO/10514923

RIS315282

Contactpersoon

Krispijn van Gasteren

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Bureau DT

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

krispijn.vangasteren@denhaag.nl

Bijlage

2

Geachte voorzitter,

In de commissievergadering van 12 april jl. heb ik u toegezegd voorafgaande aan de raadsvergadering van 20 april a.s. een brief te sturen met een toelichting op een aantal erfpachtonderwerpen. In deze brief ga ik achtereenvolgens in op de werking van de rekenmethode, de taxaties van referentiepanden, het verschuiven van de datum van 1 juni 2023, en de mogelijkheid om in redelijkheid en billijkheid het schokeffect voor erfpachters te verminderen voor dit jaar.

Vervolgens neem ik u mee in de overige toezeggingen. Het betreft een mogelijke tegemoetkoming voor de financiële gevolgen door de canonverhoging, het onderzoeken van het minder schokgevoelig maken van het erfpachtstelsel, en de reactie op berichten van erfpachters en insprekers.

1. Inleiding

De gemeente Den Haag telt in totaal circa 77.000 erfpachtcontracten. Van ongeveer 46.000 erfpachtrechten is de canonbetaling afgekocht en 31.000 erfpachters betalen canon. Van deze laatste groep worden 13.000 rechten heruitgegeven tot 2035 en van 18.000 contracten met eeuwigdurende erfpacht wordt het canonpercentage elke 5 jaar herzien. Het is daarom van belang dat er een consistent beleid gehanteerd wordt zoals vastgelegd in de door de raad vastgestelde Algemene Bepalingen (RIS12991), zodat erfpachters over de jaren heen gelijk worden behandeld. Dat neemt niet weg dat sommige erfpachtrechten, lang geleden, onder heel ander gesternte tot stand zijn gekomen en dit ook de komende jaren nog veel overgangssituaties zal opleveren.

Dat neemt niet weg dat het college erkent dat er op dit moment sprake is van een zeer uitzonderlijke situatie die financieel moeilijk kan uitpakken voor erfpachters. De samenloop van een per 2023 hoger canonpercentage met de sterk gestegen inflatie als gevolg van stijgende energiekosten en de oorlog in Oekraïne noodzaakt tot het overwegen van maatregelen om erfpachters te ondersteunen en tegemoet te komen in deze tijd. Het college onderschrijft de urgentie hiervan. Daarnaast is het zaak om te onderzoeken hoe het erfpachtsysteem structureel schokbestendiger valt te maken.

Er zijn ongeveer 13.000 erfpachters waaraan de grond vanwege aflopende rechten in de periode tot 2035 opnieuw uitgegeven dient te worden. Conform het beleid gebeurt dat dan in eeuwigdurende erfpacht, tegen niet alleen een geactualiseerd canonpercentage, maar ook een geactualiseerde (opnieuw getaxeerde) grondwaarde. Deze circa 13.000 erfpachters hebben 75 jaar een canon betaald gebaseerd op een destijds vastgesteld bedrag, niet zijnde de grondwaarde: deze canonbedragen zijn ongeveer 50 tot 100 euro per jaar. Van circa 1.500 erfpachters loopt het recht af in 2025. Zij krijgen volgens de planning en de erfpachtvoorwaarden dit jaar een aanbieding gebaseerd op een nieuwe taxatie. Een eerste groep heeft reeds een aanbieding ontvangen. Ongeveer 1.000 erfpachters in de wijk Bohemen, 300 in de wijk Binnenstad en 30 in de wijk Waldeck zullen dit jaar ook een aanbieding ontvangen.

2. Rekenmethode

Ten behoeve van de herziening van de erfpachtcanon laat de gemeente taxatierapporten opstellen. In de rapporten staat opgenomen dat de marktwaarde van de (onder)grond die kan worden toegerekend aan de betreffende woning wordt getaxeerd. In bijlage 1 bij deze brief wordt de rekenmethode die ten grondslag ligt aan de taxaties nader uitgewerkt/ toegelicht.

Omdat de taxatie-instructie in 1986 is opgesteld, is het college reeds een onderzoek gestart of herziening nodig is.

3. Tegemoetkoming erfpachters in een uitzonderlijke situatie

Aflopende rechten die bijna 75 jaar geleden werden uitgegeven, sterk stijgende en volatiele grondprijsontwikkeling, een plots sterk gestegen rente en een samenloop met sterk gestegen inflatie als gevolg van stijgende energiekosten en de oorlog in Oekraïne; maakt dat bewoners die op dit moment een nieuw erfpacht contract krijgen aangeboden in een uitzonderlijke, maar niet minder ingewikkelde financiële situatie kunnen belanden. Het college wil voor deze groep een stevig pakket aan maatregelen nemen om te voorkomen dat mensen in financiële problemen raken. Hieronder wordt dit pakket aan maatregelen nader toegelicht.

3.1 Onderzoek taxaties van referentiepanden

Het college wil gezien de vraagtekens bij erfpachters omtrent de taxaties die zijn uitgevoerd, een onderzoek doen naar de juistheid van deze taxaties. In opdracht van en voor rekening van de gemeente zal in het kader van de herziening van de erfpachtcanon een tweede taxatie worden verricht bij een representatieve selectie van woningen die betrokken zijn in de projectmatige heruitgifte erfpacht Bezuidenhout. Deze taxatie zal worden uitgevoerd door een onafhankelijke commissie van drie deskundigen. Iedere deskundige moet aan een aantal eisen voldoen. Hij of zij moet onafhankelijk en gecertificeerd zijn (NRVT of RICS) en beschikken over uitgebreide ervaring in het taxeren van vastgoed in het agglomeraat Den Haag.

De deskundigen geven samen een onafhankelijk advies om de grondwaarden van deze woningen te bepalen. De groep erfpachters en de gemeente kiezen allebei een eigen deskundige. Deze deskundigen samen kiezen een derde deskundige. Het advies van de drie deskundigen zal gezamenlijk worden gegeven, vastgelegd in een door alle deskundigen ondertekend deskundigenrapport.

Indien een grondwaarde van de deskundigentaxatie significant lager ligt dan de oorspronkelijke grondwaarde, zal de gemeente onderzoeken welke aanpassingen nodig zijn om deze lagere grondwaarde te verwerken in de eerder uitgebrachte aanbiedingen aan de erfpachters in de projectmatige heruitgifte van Bezuïdenhout, en wat het effect daarvan is op toekomstige aanbiedingen.

3.2 Verschuiven van de datum van 1 juni 2023

Het college zal de aan de erfpachters aangeboden termijn verlengen waarbinnen gebruik kan worden gemaakt van het kortingspercentage bij de eerste (voorlopige) aanbieding, namelijk tot 1 september 2023 of langer als er onverhoopt nog geen duidelijkheid is over de uitkomsten van de hertaxaties genoemd onder 3.1.

3.3. Mogelijkheid in redelijkheid en billijkheid verminderen effect voor 2023

De groep erfpachters die in 2023 een aanbieding krijgt voor uitgifte in eeuwigdurende erfpacht, wordt hard getroffen door de gestegen grondwaarde van woningen en de explosieve stijging van de markttrente. De stijging van de canon is 3,1 procentpunt, hetgeen nog niet eerder is voorgekomen. Om te onderzoeken of het college deze groep tegemoet kan komen wordt een tweetal scenario's uitgewerkt om binnen de grenzen van de Algemene Bepalingen in redelijkheid en billijkheid (direct) tot een vermindering van het schokeffect voor 2023 te komen. Deze twee scenario's zijn mede gebaseerd op voorstellen en suggesties van de erfpachters die een brief hebben geschreven of hebben ingesproken in de commissievergadering. Deze scenario's zullen worden beoordeeld op haalbaarheid en op effectiviteit. Bij de haalbaarheid staat voorop dat het scenario moet passen of passend gemaakt moet kunnen worden binnen de regels. Bij effectiviteit gaat het erom dat het scenario daadwerkelijk leidt tot een vermindering van de te betalen canon.

De volgende twee scenario's zullen worden meegenomen:

1. In 2015 heeft de gemeente een korting in het leven geroepen. Erfpachters krijgen sindsdien een aanbieding berekend volgens de bij collegebesluit vastgestelde methode voor projectmatige heruitgifte. Deze methode biedt een financiële stimulans om van het projectmatige aanbod van de gemeente gebruik te maken, in de vorm van een korting van 4% op de getaxeerde grondwaarde (RIS284201). Onderzocht wordt of er tijdelijk een hogere korting dan 4% toegepast kan worden bij de vrijwillige aanbieding. Bepaald zal worden wat een korting zou betekenen voor de canonbetaling. Bovendien wordt onderzocht of erfpachters nu kunnen kiezen voor een (hogere) korting op de grondwaarde, waarbij het nieuwe canonbedrag pas per expiratedatum in gaat. Op deze wijze kunnen erfpachters nog ruim twee jaar wennen aan het nieuwe canonbedrag. Deze optie is er nu niet.
2. Wellicht is een eenmalige aanpassing van het canonpercentage voor het jaar 2023 mogelijk. We zullen onderzoeken of het juridisch en financieel mogelijk is het canonpercentage voor 2023 eenmalig te baseren op een 5-jaars gemiddelde (2019-2023). Dit sluit aan bij de huidige 5-jaarstermijn voor herziening van de canon in de Algemene Bepalingen. Er zal onderzocht moeten worden wat het effect op de financiële begroting hiervan is en er moet goed gekeken worden of afwijking van het te hanteren canonpercentage voor 2023 past binnen de AB 1986 en de bevoegdheden van de raad.

Het college verwacht de commissie voor het zomerreces nader te kunnen informeren over de scenario's. Hierbij zullen ook juridische en financiële aspecten nader onderzocht moeten worden.

Naast deze twee scenario's voor 2023 zal het college twee onderzoeken doen naar structurele maatregelen. Hierop wordt hieronder nader ingegaan.

3.4 Tegemoetkoming financiële gevolgen canonverhoging

Het college ziet in dat er een bepaalde groep erfpachters hard getroffen kan worden door de verhoging. Het mag niet zo zijn dat mensen die beperkte financiële middelen hebben door deze aanpassing van het erfpacht zodanig hard getroffen worden door hogere woonlasten, dat zij in de financiële problemen komen. In de gemeente Amsterdam geldt een regeling waarin erfpachters een tegemoetkoming kunnen aanvragen bij heruitgifte c.q. overstap naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Hierbij geldt onder meer een inkomens- en vermogenstoets. Ook is het onder voorwaarden mogelijk uitstel te krijgen van de jaarlijkse canonbetaling totdat de erfpachter zijn of haar woning verkoopt: pas op dat moment hoeft er te worden afgerekend met de gemeente.

Een dergelijke regeling houdt rekening met de draagkracht van de erfpachter en voorkomt dat erfpachters wegens een hogere canon hun woning moeten verkopen. Het college gaat daarom onderzoeken hoe een dergelijke regeling ook in Den Haag geïntroduceerd kan worden. Wij zullen u daarover informeren in Q4 2023.

4. Onderzoek schokgevoeligheid erfpachtstelsel (structureel)

Voor de erfpachters waarvan de grond vanwege aflopende rechten opnieuw uitgegeven dient te worden, zijn de financiële gevolgen door de canonverhoging dit jaar groot. Dat is deels het gevolg van het feit dat het canonpercentage, voor het eerst sinds 2012, niet langer onder de vier procent ligt. In bijlage 2 bij deze brief wordt nader ingegaan op de bepaling en de historische ontwikkeling van het canonpercentage.

Ook zijn de financiële gevolgen groot door de bij heruitgifte noodzakelijke taxatie van de grond, waardoor de vaste canon, die tijdens het huidige erfpachtcontract nooit gewijzigd is, wordt aangepast aan de waardeontwikkeling van de grond in de afgelopen 75 jaar.

Het college laat onderzoeken of op een of meerdere van deze onderdelen van het erfpachtstelsel structurele aanpassingen zijn door te voeren om het erfpachtstelsel meer schokbestendig te maken.

Het college laat in dat verband ook onderzoeken of de afkoop van de canonverplichting in termijnen vorm kan worden gegeven.

5. Reactie op berichten van erfpachters en insprekers

Alle erfpachters die een brief hebben gestuurd, hebben ingesproken of zich op andere wijze hebben gemeld zullen voor het zomerreces een reactie ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Martijn Balster
wethouder Volkshuisvesting, Welzijn en Zuidwest

Bijlage 1: rekenmethode grondwaarde bij heruitgifte

Plafond 55%-regel

De taxateur neemt in zijn taxatierapport als uitgangspunt de zogeheten 55%-regel. In 1986 heeft de raad bepaald dat de maximale nieuwe grondwaarde bij heruitgifte niet hoger mocht zijn dan 55% van een vergelijkbare nieuwbouwkavel vanwege het waardedrukkende effect van de bestaande opstallen. Dit staat in de Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AAR1986). Daarmee zouden alle eventuele prijseffecten van het bebouwd zijn van de grond en/of het wel of niet in gebruik of verhuurd zijn van de opstallen, bij woningen worden beperkt. Deze regel is nog onverkort van kracht.

Later uitgevoerde onderzoeken hebben aangetoond dat geen enkele taxatie van de ondergrond van een courante woning (onder de fictie dat de (onder)grond niet bebouwd en in bouwrijpe staat verkeert) onder de 55% van de marktwaarde van vergelijkbare onbebouwde grond uitkwam. Uit de taxatiepraktijk blijkt dat een grondwaarde van 55% van de marktwaarde van een vergelijkbaar nieuwbouwkavel lager is dan de marktwaarde van het aandeel van de grond in het totale marktwaarde van bestaand vastgoed. Toepassing van de 55%-regel is dus in het voordeel van de erfpachter, en deze ervaringsregel wordt daarom altijd toegepast.

Taxatie-instructie

De gemeentelijke taxatie-instructie gaat conform de Algemene Bepalingen uit van die zogeheten 55%-regel. Daarmee is de fictie dat de (onder)grond niet bebouwd is en in bouwrijpe staat verkeert, de zogeheten nieuwbouwkavel, het uitgangspunt van de waardering van de grond bij heruitgifte geworden. De waardering van een vergelijkbare nieuwbouwkavel kan vrij eenvoudig geschieden. Daarvoor staan de taxateur de gebruikelijke taxatiemethoden ten dienste, zoals vergelijking met andere gronden. Maar ook andere taxatiemethoden kunnen worden gehanteerd

Waardering van nieuwbouwkavel

De waardering van een vergelijkbaar nieuwbouwkavel geschiedt met gebruikmaking van de comparatieve en residuele methode. Dit komt er op neer dat de taxateur (comparatief) kijkt naar vrij op naam (VON)-prijzen van vergelijkbare nieuwbouwwoningen. Daarbij wordt zoveel mogelijk gerefereerd aan nieuwbouwlocaties die vergelijkbaar zijn met de locatie van de erfpachter, en waarop vergelijkbare nieuwbouwwoningen als de woning van de erfpachter gerealiseerd zouden kunnen worden. Tevens schat de taxateur de kosten waartegen de woning van de erfpachter opnieuw ontwikkeld zou kunnen worden op die locatie. De marktwaarde van de ondergrond wordt vervolgens bepaald op het verschil (residu) tussen de VON-prijzen en de ontwikkelingskosten van de woning. Ten slotte bepaalt de taxateur de grondslag voor de canonherziening op 55% van deze marktwaarde van de ondergrond. De gehele berekening staat opgenomen in het rekenmodel van de taxatierapporten.

Bijlage 2: canonpercentage

Het canonpercentage voor een bepaald jaar wordt, sinds 1986, bepaald door het gemiddelde te nemen van rentepercentages zoals die gelden op 15 november van het voorafgaande jaar. Het gemiddelde percentage wordt genomen van:

- het percentage door de Bank Nederlandse Gemeenten nieuw te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van twintig jaar;
- het gemiddelde percentage van hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde met een rentevaste periode van vijf jaar, bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door leningverstrekken instellingen.

Achtergrond van deze bepaling is dat de rente wordt aangepast aan de marktrente één keer in de vijf jaar. Dit is een financieel-technische randvoorwaarde die in 1986 aan het eeuwigdurend erfpachtsysteem is gesteld. Op grond daarvan heeft de raad dit vastgelegd in de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB1986).

In de volgende tabel is het canonpercentage sinds 1977 weergegeven: te zien is dat het canonpercentage fluctueert en ook lange tijd aanzienlijk hoger dan vier procent is geweest.

1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
9,0%	8,5%	8,5%	9,0%	10,0%	11,0%	10,0%	8,5%	8,5%	8,0%	7,0%	7,0%	7,0%	8,0%	9,0%	9,4%
1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
8,1%	6,5%	8,0%	6,6%	5,9%	5,8%	4,8%	5,2%	6,1%	5,0%	4,8%	4,6%	4,1%	3,8%	4,3%	4,8%
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
5,2%	4,8%	4,2%	3,8%	3,3%	3,1%	2,3%	1,8%	1,6%	1,5%	1,6%	1,1%	0,9%	0,9%		