Raadscommissie RO 10 december

Annotatie bij :

Punt 3. Concept-Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht

Het college heeft het concept-Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht vrijgegeven voor bespreking met de raadscommissies en consultatie van stakeholders in december 2014, om tot een zo breed mogelijk gedragen beeld te komen van de uitgangspunten voor het nieuwe stelsel. Het college betrekt de uitkomst van de bespreking met de raadscommissies en de consultatie bij de vaststelling van het definitieve Startdocument in januari 2015.

A. Consultatieronde
Zie voor achtergrondinformatie bijlage X.

Deze consultatieronde is inmiddels gestart:

a. Informatieve bijeenkomst met de raadscommissies RO, Financiën en Wonen op 2 december.
   Aanwezige raadsleden:
   PvdA: (10)(2e) Moorman, Abid
   D66: (10)(2e) Van Osselaer
   GrLi: Ernsting, Nuijens
   VVD: Van der Ree, (10)(2e) (later), (10)(2e) (fractieassistent)

   Een aantal van de vragen die zijn gesteld (antwoorden bij B. Verwachte bespreekpunten):
   - Is einde tijdvak er sprake van verplichte overstap?
   - Is het technisch mogelijk om de effecten voor de lange termijn in beeld te brengen
   - Waarom zit het SEBA niet op dezelfde wijze als expertsessies aan tafel, zijn ze wel goed betrokken
   - Is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn
   - Kunnen nieuwe uitgiftes per 1 januari 2015 zo worden gedaan dat de splitsing in appartementsrechten al door de gemeente plaats vindt?

b. Gesprekken met de SEBA
   - Bestuurlijk (17 november)
     Op 17 november vond het eerste gesprek met de SEBA plaats. Een gesprek tussen de wethouder en SEBA, in aanwezigheid van de directeur OGA en manager VES
   - Ambtelijk (26 november)
     Als onderdeel van de consultatie is een gesprek tussen SEBA en directeur OGA en manager VES gevoerd. Het SEBA is gevraagd de mening te geven over het concept startdocument en ook schriftelijk een reactie te geven. Verwacht wordt dat de reactie van SEBA in de commissie door SEBA zal worden ingebracht door in te spreken. De punten die verwacht kunnen worden:
     - De grondwaardecommissie moet geen advies uitbrengen over de waarde van de huidige erfpachtrechten
     - Grondwaardecommissie moet worden samengesteld uit 2 door SEBA aangedragen leden, aangevuld met 2 van de gemeente en een onafhankelijk voorzitter
     - Het SEBA moet een formele en prominentere rol hebben in het proces van de vernieuwing.
     - De raadscommissie wordt gevraagd om het startdocument door de raad te laten vaststellen ipv door het college om een referendum mogelijk te kunnen maken (is alleen mogelijk op raadsbesluit)

c. expertsessie met het notariaat (2 december)
Gedurende het gehele proces wordt in deze expertsessie in vertrouwelijkheid de inbreng van notarissen gevraagd. Het gaat daarbij om de specifieke kennis die nodig is om de kwaliteit van het nieuwe stelsel en de uitvoerbaarheid daarvan op orde te krijgen. In de eerste sessie is het startdcoment besproken. De belangrijkste opmerkingen:
- Waardering voor de openheid en helderheid van de aanpak
- Zorg voor heldere definitie van ogenschijnlijk duidelijke termen zoals canon, afkoopsom, canonpercentage e.d. Overigens kan dit ook goed door de grondwaardecommissie hierin een rol te geven.
- Er is een goed beeld van de particuliere woningbezitter als het gaat over erfpacht, het is van belang dit inzicht ook te verkrijgen waar het gaat om commercieel en maatschappelijk vastgoed. Wellicht dat dit tot aanvullende of andere beelden leidt ten aanzien van AB's en ten aanzien van fasering. Hiervoor heeft de gemeente overigens een expertsessie vastgoedprofessionals ingericht.
- De notarissen gaven aan dat de gemeente ook oog moet hebben voor burgers op eigen grond. Als we heel veel coulance betrachten bij erfpachters, dan betalen Amsterdammers met een panden op eigen grond hier de rekening voor.

d. informatiebijeenkomst voor ambtenaren (25 november)
Op 25 november is voor ambtenaren die in hun werk te maken hebben met erfpacht een bijeenkomst georganiseerd waarin het besluit van het college is toegelicht en waar ruimte was om vragen te stellen. In deze bijeenkomst is informatie verstrekt om te zorgen dat ambtenaren in hun dagelijkse contacten met (toekomstige) erfpachters eenduidig informatie verstrekken.

e. De dagelijks besturen van de bestuurscommissies is gevraagd uiterlijk 18 december hun schriftelijke reactie te geven.
Er zijn vanuit de stadsdelen tot nu toe geen vragen binnen gekomen naar aanleiding van het verzoek om een reactie te geven op het concept startdocument.

Er volgen de komende weken nog gesprekken met
- de gemeentes Den Haag, Rotterdam en Utrecht
- Vereniging eigen huis (10 december)
- Expertsessie vastgoedprofessionals (15 december)
- Klantenpanel bureau erfpacht (december)
- Expertsessie banken (6 januari)

B. Te verwachten bespreekpunten

a. Inspreekpunten SEBA
- De grondwaardecommissie moet geen advies uitbrengen over de waarde van de huidige erfpachtrechten
(antwoord: in het huidige stelsel wordt de waarde van een erfpachtrecht aan het einde van het tijdvak bepaald. In het nieuwe stelsel wordt het mogelijk om tussentijds vanuit het huidige stelsel over te stappen naar het nieuwe stelsel. Het is noodzakelijk om dan een goede, wetenschappelijk onderbouwde grondwaardebepaling te hebben)
- Grondwaardecommissie moet worden samengesteld uit 2 door SEBA aangedragen leden, aangevuld met 2 van de gemeente en een onafhankelijk voorzitter
(antwoord: het is van belang dat de afweging van belangen geen rol speelt bij het bepalen van de opdracht van de grondwaardecommissie. De belangenbehartigen en belangenafweging moet plaats vinden op het moment dat het onafhankelijke advies beschikbaar is. Het onafhankelijke advies zal met een reactie van het college te zijner tijd onderwerp van gesprek zijn in de raadscommissie.
- Het SEBA moet een formele en prominentere rol hebben in het proces van de vernieuwing.

(antwoord: het SEBA heeft een prominente rol in het proces. Inmiddels is het SEBA 2x gesproken, is hun reactie in het kader van de consultatieronde actief gevraagd en zullen zij ook gedurende de rest van het project steeds betrokken worden om de mening van het SEBA te kunnen betrekken bij de uitwerking en besluitvorming van het nieuwe stelsel. Er is evenwel een verschil tussen het inschakelen van specifieke expertise in de vertrouwelijkheid van een expertsessie en het in gesprek zijn met een (belangrijke) belangenvertegenwoordiger. Dit vraagt om verschillende gespreksvormen.

- De raadscommissie wordt gevraagd om het startdocument door de raad te laten vaststellen ipv door het college om een referendum mogelijk te kunnen maken (is alleen mogelijk op raadsbesluit)
  (antwoord: er is voor gekozen om het collegebesluit onderwerp van consultatie en gesprek in de raadscommissie te laten zijn om zo het college in staat te stellen een definitief startdocument vast te stellen waarin ook de opmerkingen van de raadscommissie zijn meegenomen. Het startdocument is een uitgangspuntendocument en procesvoorstel. De inspraak is aan de orde op het moment dat het stelsel is uitgewerkt. Deze uitwerking zal worden voorgelegd aan de raad. Als er toch wordt besloten het startdocument ter vaststelling in de raad te brengen dan wordt dit waarschijnlijk 11 maart en dat leidt tot een ongewenste vertraging. Tevens biedt een raadsbesluit de mogelijkheid tot het indienen van een referendumverzoek.

b. Commissie

Op basis van de informatiebijeenkomst worden in ieder geval de volgende vragen verwacht:

- Is einde tijdvak er sprake van verplichte overstap?
  (antwoord: einde tijdvak doet de gemeente een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht, of het verplicht kan of zal worden gesteld is nog onderwerp van uitwerking)
- Is het technisch mogelijk om de effecten voor de lange termijn in beeld te brengen
  (antwoord: stel iedereen stapt in 2016 over naar het nieuwe stelsel dan ontstaat mogelijk het eerste financieel op de oorspronkelijke datum dat de CHET zou gaan plaatsvinden. De dichtbijzijnde piek daarvan ligt in 2035-2040. Of er daadwerkelijk spraken is van een nadeel is afhankelijk van de grondwaardeontwikkeling. Net als bij de vorige vernieuwingsoperatie kan daarvan een inschatting worden gemaakt. Het zal een bandbreedte zijn waarvan de breedte wordt bepaald door de onzekerheid van toekomstige grondwaardeontwikkelingen.
- Waarom zit het SEBA niet op dezelfde wijze als expertsessies aan tafel, zijn ze wel goed betrokken
  (antwoord: met de SEBA is reeds 2x gesproken en zij worden net zoals de andere stakeholders gedurende het gehele proces betrokken waarbij de rol van het SEBA als belangenpartij wel een andere is als die van bijvoorbeeld notarissen die kennis beschikbaar stellen om het stelsel goed uitvoerbaar te krijgen)
- Is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn
  (antwoord: dit is mogelijk. In Den Haag bestaat een vergelijkbare situatie met appartementen in eeuwigdurende erfpacht. Hier wordt het middels obligatoire overeenkomsten tussen de individuele erfpachter en de gemeente mogelijk om per appartement over te kunnen gaan naar eeuwigdurende erfpacht.)
- Kunnen nieuwe uitgiftes per 1 januari 2015 zo worden gedaan dat de splitsing in appartementsrechten al door de gemeente plaats vindt?
  (antwoord: dit is al het geval, alle nieuwe uitgiftes vinden vanaf DATUM al op die manier plaats)

C. Achtergrondinformatie Concept Startdocument Eeuwigdurende erfpacht

Selectie uit het concept startdocument

Startdocument

Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht worden de volgende knelpunten van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht weggenomen:

- Plotselinge stijging van de woonlasten als gevolg van de canonherziening einde tijdvak: in het nieuwe stelsel vervalt de canonherziening.
- Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten voor de erfpachters.
- Banken zijn, vanwege die onvoorpselbaarheid, terughoudend bij hypotheekverstrekking voor woningen op erfpacht. Dit belemmert doorstroming op de woningmarkt.
- Ingewikkelde procedures bij vaststelling van de canon: de berekening van de canon bij einde tijdvak is complex en niet eenduidig vastgelegd, ook externe taxateurs / adviseurs verschillen met elkaar van mening over de hoogte van de canon.

Het Startdocument bevat:

1. de uitgangspunten van het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht
2. de opdracht aan de grondwaardecommissie
3. de planning en het proces
4. de communicatie-aanpak.

Ad 2. De grondwaardecommissie en de opdracht

De grondwaardecommissie wordt gevraagd te adviseren over de methodiek van waardebepaling. Alle vragen die aan de commissie worden gesteld zijn daaraan gerelateerd. Het college wil dat het advies tot stand komt op basis van wetenschappelijke en toetsbare overwegingen. De leden worden daarom aangezocht op basis van hun onafhankelijkheid en expertise (nationaal en internationaal erkend als autoriteit op het gebied van waardebepaling). Ze mogen geen zakelijke belangen hebben in Amsterdam.

De grondwaardecommissie wordt ingesteld door het Bestuurlijk Team. De opdracht aan de commissie wordt definitief vastgesteld door het college bij vaststelling van het definitieve Startdocument in januari 2015, waarna de commissie van start gaat met haar werkzaamheden. Het college legt het advies van de commissie (gepland eind april 2015) voor aan de raadscommissie, voorzien van een bestuurlijke reactie.

Ad 3. Planning en proces

De planning is gericht op het afsluiten van de eerste contracten voor eeuwigdurende erfpacht in de zomer van 2016. Na vaststelling van het definitieve Startdocument in januari 2015 is de verdere planning als volgt:

- Januari – september 2015: uitwerking van het nieuwe stelsel (nieuwe Algemene Bepalingen, een overstapregeling en aanvullend beleid); advies van de grondwaardecommissie: eind april 2015
- Oktober 2015 – voorjaar 2016: inspraak voor de nieuwe Algemene Bepalingen, de overstapregeling en waar nodig nieuw aanvullend beleid; de uitgangspunten voor de vernieuwing worden hierin meegenomen)
- Medio 2016: raadsbesluit tot vaststelling van het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht. Eerste uitgifte in eeuwigdurende erfpacht in de zomer van 2016.
- Rest van 2016: implementatie.

Ad 4. Communicatiesporen

- De juiste informatie tijdig bij de erfpachters (o.m. website, sociale media, krant, etc.)
- In gesprek met de omgeving (b.v. consultatieronde, klantenpanel, expertsessies, stakeholdergesprekken, sociale media)
- Betrokkenheid binnen de gemeente (informatie actueel en toegankelijk, erfpachters worden door de gemeente eenduidig geïnformeerd).