Input (beknopt) voor de presentatie van de wethouder erfpachtcongres 30 oktober 2014

1. **De ambitie: Van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht**
   (wellicht vervolg/verdieping van het Parool interview van 11 oktober 2014 'Huis op erfpacht daalt in waarde')
   - het erfpachtstelsel wordt radicaal vernieuwd
   - Invoering van het nieuwe stelsel in deze collegeperiode
   - Nieuw erfpachtsysteem geeft duidelijkheid voor erfpachters, kopers, verkopers en hypotheekverstrekkers

2. **Wat is het vertrekpunt voor de uitwerking van het nieuwe stelsel**
   - een toekomstbestendig, voorspelbaar en transparant systeem
   - geen canonherziening einde tijdvak (CHET) meer
   - waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
   - commissie bepaalt de meerwaarde van eeuwigdurend ten opzichte van voortdurend
   - geen financieel nadelig effect voor de gemeente op de korte termijn.

3. **Waardering eeuwig durend door commissie van onafhankelijke deskundigen**
   - Commissie gaat worden samengesteld uit onafhankelijk deskundigen
   - Advies wordt gevraagd in het voorjaar van 2015 en bevat in de kern:
     - percentage (de x) waarmee waarde van voortdurende afkoop/canon moet worden aangepast om te komen tot de afkoop/canon voor eeuwig durend.
     - de wijze waarop dit percentage kan worden toegepast voor zowel nieuwe uitgiftes als bij herzieningen van erfpachtrechten
     - de wijze waarop bij overstap vanuit het huidige naar het eeuwigdurende stelsel bestaande verplichtingen / vooruitbetaalde canon kunnen worden verrekend

4. **Planning: zorgvuldig en voortvarend**
   De invoering kan niet van vandaag op morgen
   - Stelsel moet worden uitgewerkt (AB's en overgangsbeleid)
   - beleidsstukken moeten aangepast
   - aanpassingen ICT en organisatie
   - effecten voor gemeente en erfpachter moeten goed in beeld zijn

   De planning is nog indicatief maar we hebben het volgende plan:
   - december '14: startdocument (PVA) in college
     consultatie, raadscommissie
   - begin '15: vaststelling startdocument in college
     start uitwerking nieuwe stelsel (circa half jaar)
   - voorjaar '15: advies commissie grondwaarde
   - 2e helft 2015: inspraak en besluitvorming
   - 2016: implementatie en 1e uitgiftes eeuwig durend (zomer 2016)

5. **Consultatie, betrokkenheid uit het veld**
   Wederom actieve consultatie en het betrekken van expertise
   In eerste instantie om mee te denken over het startdocument (PVA) en daarna via experttafels voor de inhoud, zoals we tijdens de vorige vernieuwing ook succesvol deden.
   - Expertise is wezenlijk voor een zorgvuldig en uitvoerbaar nieuw stelsel
   - December: consultatieronde over het startdocument (PVA)

   - Vanaf december wederom expertisetafels makelaars, banken en notarissen
     - Wij nodigen u graag uit om hier uw kennis en expertise in te brengen

- Gedurende de gehele voorbereiding
- Meedenken over uitvoerbaarheid, risico's en kansen