Samenvatting

Het Amsterdamse college van b&w voert eeuwigdurende erfpacht in. Daarmee komt er een einde aan de canonherzieningen einde tijdvak en dus aan onzekerheid over woonlasten. Het nieuwe stelsel biedt duidelijkheid en zekerheid en geldt voor commercieel vastgoed en alle particuliere koopwoningen. Huidige erfpachters krijgen de mogelijkheid over te stappen. Het streven is om vanaf 2016 de eerste grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven.

In Amsterdam staat een groot deel van de woningen op gemeentegrond. De eigenaren van die woningen huren in feite de grond van de gemeente. Ze betalen hiervoor een vergoeding: de (erfpacht)canon. Het erfpachtstelsel in zijn huidige vorm wordt echter door veel partijen – onder andere bewoners, banken en makelaars – ervaren als complex, onduidelijk en risicovol door:

1 Plotselinge stijging van de woonlasten.
2 Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over de toekomstige woonlasten.
3 Terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen.
4 Ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon.

Het College legt in dit startdocument de uitgangspunten en het plan van aanpak voor het nieuwe erfpachtstelsel voor.

Belangrijkste uitgangspunten

Grondwaardecommissie: een onafhankelijke commissie van experts wordt gevraagd te adviseren over de beste methode van grondwaardering en het verschil in waarde tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Bij de overstap wordt rekening gehouden met de rechten die voortkomen uit het huidige voortdurende erfpacht. Wanneer een erfpachter al een vooruitbetaling heeft betaald, wordt hier rekening mee gehouden bij de overstap. De gemeente zal echter niet de reeds vooruitbetaalde canon terugbetalen.

Voor volumewijzigingen van woningen geldt dat de woningen onbeperkt mogen worden uitgebreid, zonder bijbetaling, zolang het één woning blijft. Voor overige volume- en bestemmingswijzigingen geldt dat de gemeente de mogelijkheid behoudt om de eventueel ontstane hogere waarde, in rekening brengt bij de erfpachter.

De invoering van het nieuwe erfpachtstelsel mag op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente hebben. Er wordt een financieel model gemaakt waarin de gevolgen voor de komende 10 jaar in beeld worden gebracht. Daarnaast wordt een rekenmodule ingericht om individuele erfpachters inzicht te kunnen geven in de gevolgen van overstappen naar het nieuwe systeem.

De producten: Algemene Bepalingen, overstapregeling en aanvullend beleid

De Algemene Bepalingen zijn de kern van het erfpachtstelsel en zullen opnieuw worden opgesteld voor het eeuwigdurende stelsel. De Algemene Bepalingen hebben drie voorwaarden:

- Uitvoerbaarheid
- Juridische houdbaarheid
- Begrijpelijk

In de overstapregeling zal worden weergegeven hoe en wanneer erfpachters kunnen overstappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen, welke stappen door de erfpachter moeten worden doorlopen en wat de eventuele financiële gevolgen voor de erfpachter en de gemeente zijn. Daarnaast is er nog een aantal beleidsstukken, zoals het uitgiftebeleid en het splitsingsbeleid, dat wordt geactualiseerd en zoveel mogelijk samengevoegd.

Betrokkenheid
Gezien het maatschappelijk, politiek, juridisch en financieel belang van het stelsel is het informeren en betrekken van stakeholders in elke fase nodig.
Dit Startdocument bevat uitgangspunten die als startpunt dienen voor de nieuwe Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullend beleid. Het Startdocument wordt ter consultatie voorgelegd aan vertegenwoordigers van een aantal belangrijke stakeholders, zoals banken, makelaars en notarissen en uiteraard erfpachters.
Op het moment dat het conceptstelsel met alle bijbehorende beleidsdocumenten is uitgeschreven, vindt formele inspraak plaats. Onderdeel van die inspraakprocedure is een tweede consultatieronde.

Planning en proces
Naar verwachting is besluitvorming over het nieuwe stelsel in de eerste helft van 2016. In de zomer van 2016 worden dan de eerste nieuwe uitgiftes op basis van het eeuwigdurende stelsel gedaan.

Het proces wordt opgedeeld in vier fasen: a. definitie, b. uitwerking en voorbereiding, c. inspraak en besluitvorming, d. implementatie. Elke (deel)fase kan leiden tot nieuwe inzichten en aanvullende vragen. Aan het eind van elke fase zal dan ook opnieuw worden gekeken of de planning voor de volgende fasen nog steeds realistisch is.

Alle voorstellen worden in elke fase getoetst op financiële, juridische, communicatieve effecten, uitvoerbaarheid, scope en externe afhankelijkheden.

Implementatie en ICT
De uitvoerbaarheid van het nieuwe stelsel is een cruciaal onderdeel van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Voor implementatie zijn omvangrijke aanpassingen nodig bij onder andere de informatievoorziening/ICT. Nadat de contouren van het nieuwe stelsel bekend zijn, wordt een implementatieplan opgesteld. De expertise voor de implementatie en de ICT ondersteuning worden ook nu al betrokken in het proces, om zo ook dit onderdeel te waarborgen.