Gemeente Amsterdam

Vernieuwing Erfpachtstelsel, stand van zaken in hoofdlijnen

Kabinet

Aan	Bestuurlijk Team VES: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	12 februari 2015

Gevraagde beslissing:
Kennis te nemen van de stand van zaken bij:
a. De fase van het project Vernieuwing Erfpachtstelsel (VES): van definitie naar uitwerking.
b. De planning van de vernieuwing n.a.v. oplevering van het advies van de grondwaardecommissie.
c. Het financiële model.
d. De campagne.

Ad a. Van definitie naar uitwerking
In januari heeft het projectteam VES de omslag gemaakt van de definitiefase naar de uitwerkingsfase. Natuurlijk is het Startdocument definitief gemaakt maar de energie is vooral verschoven naar het uitwerken van inhoudelijke vraagstukken.
De vraagstukken kunnen niet tot de hoofdlijnen worden beperkt, ze vragen om een gedetailleerde beschouwing en juridische uitwerking om in staat te zijn ook conclusies te kunnen trekken of besluiten te kunnen voorleggen. Veel van die vraagstukken hangen ook nog eens onderling met elkaar samen met regelmatig kip-ei discussies tot gevolg.

Om het nieuwe stelsel van start te laten gaan is er naast de vaststelling van Algemene Bepalingen ook aanvullend beleid noodzakelijk. Op het moment dat de eerste uitgiften plaatsvinden onder de nieuwe Algemene Bepalingen, moeten in ieder geval gereed zijn:
- de afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpacht (onderhevig aan inspraak);
- het uitgiftebeleid, inclusief het grondprijsbeleid (niet onderhevig aan inspraak);

Aan de uitwerking van deze beleidsstukken wordt dan ook gewerkt. Overigens zijn beide afhankelijk van het advies van de grondwaardecommissie en daarmee in de tijd volgtijdelijk.

In de BT's van februari en maart zullen verschillende van die inhoudelijke vraagstukken worden voorgelegd, zoals in bijgaande notities over de inzet van deskundigen onder het nieuwe stelsel, beëindiging van een erfpachtrecht en verplichte overstap bij canonherziening van de erfpacht. In april kan dan een eerste concept AB2015 in het BT worden besproken.

Planning
Nu duidelijk is dat de grondwaardecommissie (GWC) haar advies eind april niet kan opleveren zal de planning moeten worden aangepast. Het is de hoop dat de grondwaardecommissie haar advies kan presenteren in de raadscommissie van 24 juni en dat zij het advies kort daarvoor openbaar zal maken. De planning is niet zonder meer aan te passen door alle data ten opzichte van de planning uit het Startdocument met 2 maanden op te schuiven. Na het verschijnen van het GWC advies zal het BT en vervolgens het college een standpunt moeten innemen over de wijze waarop het GWC advies in de AB2015 zal worden verwerkt. Het is goed denkbaar dat er discussie over het GWC advies zal zijn en dat een inhoudelijke bespreking in de raadscommissie RO na het zomerreces 2015 gewenst is.
Om direct na het reces in staat te zijn om de AB2015 en het bijbehorende beleid vrij te geven voor inspraak is een BT gedurende het reces van belang. De vraag is natuurlijk of dat mogelijk is.
Op dit moment worden de planningsconsequenties uitgewerkt evenals de verschillende scenario's en afhankelijkheden. In het BT van 18 februari zullen die mondeling in hoofdlijnen worden toegelicht.

Financieel model
Er wordt op dit moment gewerkt aan het financiële model dat inzicht moet geven in de inkomsten van de gemeente voor de komende jaren bij een gelijkblijvend stelsel en waarin het mogelijk is om na verwerking van de uitkomsten van de grondwaardecommissie de financiële effecten in beeld te brengen van de invoering van het eeuwigdurende stelsel. De eerste stap daarbij is om vanuit verschillende gemeentelijke datasets een betrouwbaar gecombineerd beeld te krijgen op adresniveau. Dit is nodig omdat het erfpachtsysteem van zichzelf niet alle en niet altijd de juiste informatie bevat. De bundeling van deze datasets moet worden getoetst op betrouwbaarheid en bruikbaarheid en hiervoor zullen we ons op het statistische vlak laten ondersteunen.
Op basis van deze dataset kan dan vervolgens de financiële referentie worden gemaakt, deze laat de erfpachtinkomsten van de gemeente zien bij gelijkblijvend voortdurend stelsel.
Het is de bedoeling dat deze nulmeting operationeel is op 1 maart 2015 en dan ook voor de grondwaardecommissie als vertrekpunt kan worden gebruikt.
Vervolgens zullen na het verschijnen van het advies de inzichten van de grondwaardecommissie in het model worden verwerkt waardoor een financiële vergelijking kan worden gemaakt tussen het huidige stelsel en het eeuwigdurende stelsel. Deze vergelijking kan pas worden gemaakt als het advies van de grondwaardecommissie gereed is én er duidelijkheid is over de overstapregeling.

Campagne
Onderdeel van de communicatiestrategie is het opzetten van een campagne. Deze campagne wordt in eerste instantie ingezet om het kennisniveau over erfpacht van de Amsterdammers in het algemeen en de erfpachters in het bijzonder te vergroten. Daarbij zullen intermediaire partijen als notarissen, makelaars en Vereniging Eigen Huis een belangrijke rol spelen. Het activeren van deze partijen zal dan ook binnen de campagne worden opgepakt. Wanneer sprake is van daadwerkelijke overstap naar het nieuwe stelsel, krijgt de campagne naar verwachting een meer wervend karakter.
De start van de campagne wordt gekoppeld aan de presentatie van de plannen van de grondwaardecommissie en zal waarschijnlijk in mei 2015 plaatsvinden. In aanloop daar naartoe loopt de communicatie over het proces voluit met bijvoorbeeld het collegebesluit op 10 februari j.l. en het bekendmaken van de grondwaardecommissie eind februari. Voorwaarde voor een succesvolle campagne is dat meer bekend is over de gevolgen voor de erfpachters. Te vroeg pieken zal weerstand oproepen.

Om tot een pakkend en passend campagneconcept te komen wordt de hulp ingeschakeld van een communicatiebureau dat met een frisse blik en creativiteit naar het vraagstuk kijkt. Voor dit concept is een budget van €15.000 beschikbaar. Drie bureaus hebben hun visie op het communicatievraagstuk gepresenteerd en daaruit is de keuze gevallen op het bureau R&D dept. In het bestuurlijk team van maart zal het concept campagneconcept worden gepresenteerd.