Briefing visualisaties vernieuwing erfpachtstelsel

Na 100 jaar voortdurende erfpacht voert Amsterdam eeuwigdurende erfpacht in. Een grote verandering die erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten geeft, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt nog maar één keer een berekening gemaakt: als grond van de gemeente voor het eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouw) of bij overstap naar het nieuwe stelsel. Erfpachters hebben hierdoor voor altijd duidelijkheid over het erfpachtbedrag.

Het huidige stelsel van voortdurende erfpacht wordt door velen als oneerlijk en onduidelijk gezien en de eerste presentatie van de plannen voor vernieuwing op 21 november 2014 werd dan ook voorzichtig positief ontvangen door professionals als makelaars en notarissen. De erfpachter zelf horen we nog nauwelijks. Maar daar moet verandering in komen. Alle 110.000 erfpachters (met bij elkaar 250.000 contracten) krijgen vanaf 2016 namelijk een aanbod om over te stappen naar het nieuwe stelsel en dan moeten ze hun mogelijkheden kennen en snappen.

Met het aannemen van deze opdracht gaan jullie akkoord met een geheimhoudingsplicht over alle inhoud van deze vernieuwing.

We vragen 5.1.2f een aantal visualisaties te maken die delen van de vernieuwing van het erfpachtstelsel moeten verhelderen:

1. Advies van de grondwaardecommissie 2x (voor wonen en commercieel)
2. Huidige voortdurende stelsel (volgt nog)
3. Planning i.r.t. twee soorten erfpachters en twee sporen
4. Presentatiematerialen
5. Engelstalige flyer
6. Restylen bestaande infographic





Vormgeving: de campagnestijl volgend, dus rustig, zakelijk en met groen, zwart, grijs en wit. De voorbeeldinfographics uit het meegegeven boekje zijn voor ons veel te druk en kleurig. De nadruk ligt op duidelijkheid, ook als dat tot saaiheid leidt.

Toepassing 1, 2 en 3: primair voor internet, maar ook als plaatje te gebruiken in bijvoorbeeld notities of publieksfolders. Liefst liggend, zodat het ingepast kan worden over drie kolommen van de website www.amsterdam.nl/erfpacht.

Planning voor 1 en 3:
Vrijdag 18 september uiterlijk eerste concept
Van 18 t/m 25 september interne redactierondes
Vrijdag 25 september weekendmap vdBurg, Kock en Ivens
Deadline is 30 september.

Houd bij het offreren voor de zekerheid rekening met drie redactieronden voor Ad1.

Deadline Ad2: volgt met de briefing, is afhankelijk van haalbaarheid

Uiterste deadline voor Ad4: 9 oktober

Deadline Ad5: zsm

Ad1 Advies van de grondwaardecommissie

Boodschap:
'Dit is wat er in het advies van de grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht staat. De gemeente is blij met het advies van de GWC maar neemt nu nog geen besluit over de manier waarop het advies zal worden uitgewerkt voor het nieuwe erfpachtstelsel. Waarschijnlijk wordt in januari 2016 duidelijk hoe de gemeente het advies gaat toepassen. Dan heeft de gemeente de berekeningen gemaakt die duidelijk maken wat de financiële gevolgen zijn voor erfpachters én gemeente zijn en welke keuzes er nog te maken zijn. Dit is een enorme klus, waarbij zorgvuldigheid natuurlijk voorop staat.'

Wanneer de reactie van het college op het advies van de grondwaardecommissie openbaar gemaakt wordt (wrsch snel na 6 oktober), willen wij uitleggen wat het advies globaal inhoudt (details weten we nog niet). In de kern bestaat het advies uit de volgende onderdelen en rekensommen:

1. De **grondwaarde** wordt bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde.

   Grondwaarde = WOZ-waarde – opstalwaarde
2. De **opstalwaarde** wordt voor bestaande bouw berekend door de herbouwkosten te vermenigvuldigen met de verouderingsfactor.

   Opstalwaarde= herbouwkosten x verouderingsfactor

   a. **De herbouwkosten**: deze kosten worden jaarlijks geactualiseerd en bekend gemaakt in het grondprijzenbeleid.

3. De **verouderingsfactor** corrigeert de herbouwkosten met slijtage en veroudering en houdt daarbij rekening met de onderhoudsstaat van de woning en populaire bouwstijlen (jaren '30). De verouderingsfactor is terug te vinden op internet.

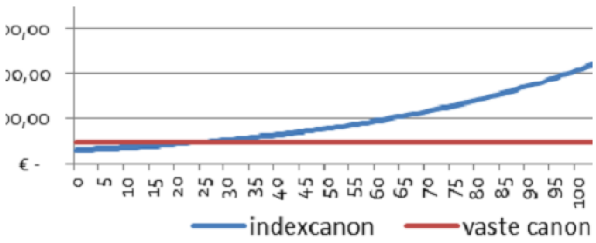
4. Op basis van de grondwaarde worden de **erfpachtkosten** bepaald:

   Erfpachtcanon (wat moet ik jaarlijks betalen) = grondwaarde x canonpercentage

5. Het **canonpercentage** bepaalt wat de uiteindelijke erfpachtkosten zullen zijn. De formule die daarvoor wordt gehanteerd is voor het financiele vakgebied de algemeen gehanteerde wijze om canon de berekenen. Voor erfpachters is deze financiële formule wel ingewikkeld, de onderdelen binnen de formule zijn gelukkig herkenbaar en terug te vinden op internet:
   a. de **reële rente** van Nederlandse staatsobligaties met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%;
   b. de verwachte **inflatie** die de Europese Centrale Bank aanhoudt, 2%;

c. de **risico-opslag** die ligt tussen de 1,5% en 2%.

6 Ten slotte adviseert de grondwaardecommissie om drie **betaalopties** in te voeren: afkoopsom, vaste canon en indexcanon. Een plaatje zoals hiernaast, waarbij afkoopsom nog moet worden toegevoegd in jaar 0 als balkje of zoiets. Geen prijzen noemen.



Verder: Er zullen twee versies moeten komen, voor **wonen en commercieel**.

Let op: de formule voor grondwaarde, canonpercentage en de betalingsmogelijkheden moeten los als plaatjes kunnen worden gebruikt. Ook los aanleveren als jpg graag.

Ad2. Huidige erfpachtstelsel

Ter vergelijk is het handig om het huidige voortdurende erfpachtstelsel ook in infographic-vorm te vatten. Het zou mooi zijn om dezelfde vorm aan te houden als bij Ad1. Beide stelsels zijn in de vorm vergelijkbaar (allebei residuele methode), dus de verwachting is dat hier minder tijd voor nodig zal zijn dan AD1.
De titel: Het huidige voortdurende erfpachtstelsel

Qua vorm moet het een aparte infographic worden, dus geen vergelijking. Dat doen we pas als duidelijk is wat het definitief zal worden. De vergelijking staat hier alleen om te laten zien waar de verschillen zitten.

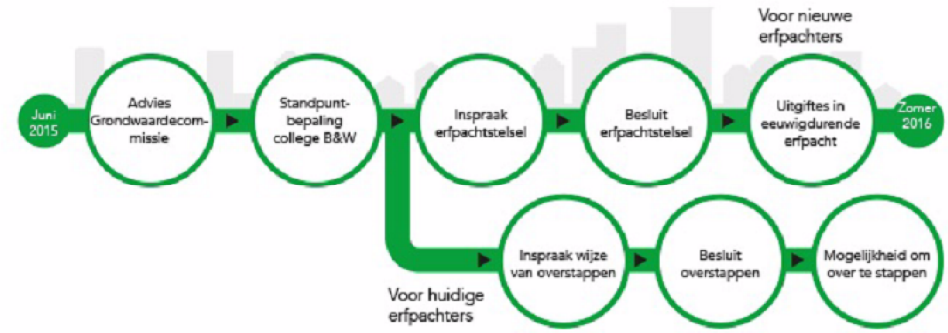
Huidige werkwijze	**Advies GWC**
Residuele genormeerde grondprijsmethode	Residuele grondprijsmethode
Marktwaarde ▪ wonen o.b.v. funda / kadaster per buurt ▪ bedrijfsonroerend goed (BOG) o.b.v. funda/realnext en andere (ver)huurgegevens ▪ Met fictie 50 jaar afgekochte erfpacht	Marktwaarde op basis van WOZ
Opstalwaarde ▪ nieuwbouw stichtingskosten ▪ Voor nieuwbouw wonen 15 referenties ▪ Voor bedrijfsonroerend goed (BOG) meer dan 10 referenties en verschillende sub-referentiesmodellen	Opstalwaarde ▪ vervangingswaardemethode ▪ herbouwkosten maal verouderingsfactor (bij nieuwbouw is de verouderingsfactor 1) ▪ WOZ kent een lijst met circa 250 referenties (wel veel min of meer dubbele of referenties die in Amsterdam niet of sporadisch voorkomen)
Grondprijs = afkoopsom 50 jaar	Grondwaarde is grondslag voor canonbepaling
Canon is % van de afkoopsom	Canon is % van de grondwaarde
	Afkoopsom = NCW van de canonverplichtingen

Ad3. Planning i.r.t. twee soorten erfpachters en twee sporen

Boodschap: de vernieuwing van het erfpachtstelsel is voor zowel huidige als nieuwe erfpachters relevant. Zij zullen echter op verschillende momenten met eeuwigdurende erfpacht te maken krijgen. Voor nieuwe gronduitgiften gelden straks de Algemene Bepalingen 2016. Dit zijn de spelregels van het nieuwe erfpachtstelsel. Nieuwe erfpachters krijgen dan alleen nog eeuwigdurende erfpacht aangeboden.
Voor bestaande erfpachters geldt dat nadat de overstapregeling is vastgesteld de overstapregeling ter inspraak zal worden gelegd. Zij zullen dus later over kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

De stappen:
18 juni: advies grondwaardecommissie
Oktober: bestuurlijke reactie op het advies
Januari 2016: definitieve standpuntbepaling/systeemontwerp (nieuw woord nodig)
Daarna start inspraak erfpachtstelsel (Algemene Bepalingen)
Besluit erfpachtstelsel
Eerste uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht (voor nieuwe erfpachters)
Daarnaast is er inspraak overstapregeling gevolgd door een besluit en de eerste overstappers.

De precieze stappen en data volgen later



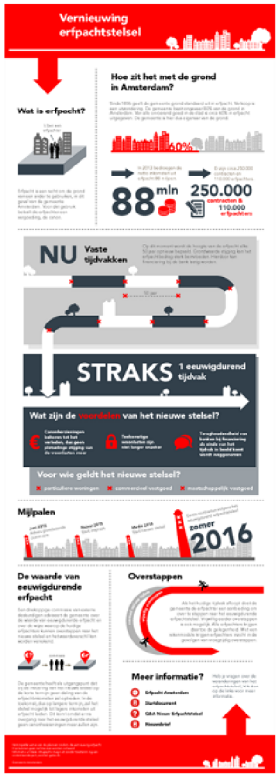
Ten opzichte van het bollenschema hierboven:
-Omdraaien zodat hij redeneert vanuit de erfpachters en niet de gemeente
-Er moet duidelijk worden dat er twee sporen zijn die ervoor zorgen dat nieuwe erfpachters eerder eeuwigdurende erfpacht zullen hebben dan bestaande
-Er is te weinig hiërarchie in de bollen. Vooral inspraak is nog belangrijk omdat erfpachters hier nog invloed hebben.

Ad 4. Presentatiematerialen

Voor bijeenkomsten en beurzen is aankleding nodig van eventuele standjes: drie uitschuifpanelen (net als jullie ooit voor fiets maakten) en een doek waarmee we bijvoorbeeld een muur kunnen aankleden. Qua grootte van de doek: bij benadering één bij twee meter liggend, maar enige afwijking mag als dat mooier is. Qua ontwerp mag het heel simpel; een skyline volgens het campagneconcept met de tekst 'Erfpacht gaat op de schop' en de website www.amsterdam.nl/erfpacht

Op termijn: Kartonnen sky lines of iets vergelijkbaars

Om bij beurzen etc mensen uit te kunnen leggen hoe erfpacht werkt zou het interessant kunnen zijn om huisjes met grond van karton te maken. Wellicht biedt de uiteindelijke infographic aanknopingspunten om hiermee verder te gaan, maar voor nu even in de ideeënhoek.



Ad5. Engelstalige flyer

Engelstalige tekst plaatsen in de vormgeving van de bestaande flyer. Hierover hebben jullie van Emma al input gekregen.

Ad6 Restylen bestaande infographic

Afhankelijk van de kosten zijn we ook geïnteresseerd in het restylen van de oude infographic om meer te passen bij de campagnestijl. Er hoeft niet een nieuwe vorm te worden bedacht.
De informatie klopt nog steeds op de planning na. Hiervoor hoeft alleen de datum van de inspraak naar voorjaar 2016.