Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Directie OGA
Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

KABINET

Verslag

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel
Van	5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	-
Datum	16 september 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Verslag Bestuurlijk Team 15 september 2014 Vernieuwing Erfpachtstelsel
Aanwezig	wethouder Van der Burg, wethouder Ivens, wethouder Kock 5.1.2e van Rossum, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e (verslag)

Wethouder van der Burg opent de vergadering, het eerste bestuurlijke team vernieuwing erfpachtstelsel. Op de agenda staan het werkdocument vernieuwing erfpachtstelsel en de oplegnotitie vernieuwing erfpachtstelsel.

Het bestuurlijk team is tevreden over de aangeleverde stukken. De notities zijn duidelijk, goed leesbaar en maken duidelijk op welke punten het BT richting moet geven. Ook wordt duidelijk dat de materie complex is, het (huidige) erfpachtstelsel is erg ingewikkeld.

Het BT stelt voor om de complexiteit hanteerbaar te maken door:
1) complexe onderdelen of afhankelijkheden apart te zetten zoals wordt voorgesteld met betrekking tot de woningcorporaties. Zo zou bijvoorbeeld ook kunnen worden gekeken of bedrijventerreinen net als woningcorporaties een eigen traject krijgen en te beginnen met alleen woningen. Het **BT besluit** om de corporaties in een apart traject onder verantwoordelijkheid van wethouder Ivens te brengen.
2) besluitvormingstraject in tweeën knippen, het makkelijke deel zo snel mogelijk bijvoorbeeld vast een nieuw systeem neer te zetten en vervolgens de overgangsregeling later op te pakken (wel meteen mee te beginnen maar besluitvorming kan dan later). Het **BT vraagt** om deze optie nader te onderzoeken.

<u>Financiële effecten erfpachtstelsel</u>
De vraag die bij de bespreking centraal staat is wat financieel nadeel is en wat vervolgens korte termijn is. Het BT vindt het niet gewenst om, zoals in de stukken voorgesteld, een model in te richten waarmee de effecten voor de gemeente en de erfpachter op zowel de korte als ook op de lange termijn inzichtelijk worden gemaakt:
- Dit rekenmodel kan vertraging opleveren, een complex model is nooit af;
- De financiële effecten zijn alleen van belang waar het gaat om de korte termijn

Het BT is van mening dat in beeld moet worden gebracht hoe de waarde van koop, eeuwigdurend en voortdurend zich tot elkaar verhouden. Het verschil daartussen, de x, moet worden bepaald. Het **BT verzoekt** om te onderzoeken hoe dit inzichtelijk kan

worden gemaakt en daarbij ook te kijken naar de ervaringen in andere gemeenten. Ook de commissie grondwaarde zal hierin een rol vervullen.

5.1.2e van Rossum legt de vraag voor of het voor het politieke debat nodig is om inzicht te krijgen in de financiële gevolgen voor de gemeente op de lange termijn en hoeveel geld de gemeente in de toekomst laat liggen. Het BT geeft aan dit voor het politieke debat niet nodig te hebben. Als er kritiek zal zijn dat dit eeuwigdurende stelsel geld gaat kosten, zal dit worden bevestigd. Op de lange termijn zullen de inkomsten voor de gemeente ten opzichte van het voortdurend systeem omlaag gaan. Immers met de keuze om over te gaan naar eeuwigdurend vervallen de extra inkomsten bij CHET. De precieze impact over 30 tot 50 jaar wordt niet van belang geacht. Op die langere termijn heeft de gemeente immers voldoende ruimte om te anticiperen op wijzigingen in de gemeentelijke inkomsten en uitgaven.

Waar het om het effect voor de erfpachters gaat zullen er verschillen zijn, zo licht 5.1.2e 5.1.2e toe. Er zullen erfpachters zijn die ondanks de overstap op eeuwigdurend toch een lagere canon kunnen krijgen dan zij nu betalen, bijvoorbeeld in Zuid-Oost. Omdat de huidige grondwaarde daar mogelijk lager zal zijn dan de ooit afgerekende grondwaarde. Het gewenste overstapbeleid is hier daarom van belang. De kans bestaat dat veel van deze mensen over zullen stappen als hun lasten omlaag gaan, wat op de korte termijn financieel nadeel oplevert. Mensen met een direct financieel nadeel zullen wachten met de overstap.
5.1.2e van Rossum vult daarop aan dat door fasering van de invoering de financiële gevolgen kunnen meevallen. Bij nieuwe uitgiftes zullen de inkomsten stijgen, ervan uitgaande dat eeuwigdurende erfpacht duurder is dan voortdurende erfpacht. Door de overstap vanuit het huidig stelsel later in te voeren kunnen de financiële effecten tegen elkaar wegvallen.

Het **BT besluit** alles overwegende om geen financieel model in te richten om zowel de lange als ook de korte termijn effecten in beeld te brengen maar het financiële effect in beeld te brengen voor deze en de huidige en komende bestuursperiode. Het is niet nodig om te weten wat het effect over 50 jaar is, wel moet bij alle beslissingen het effect voor de komende jaren duidelijk zijn.

Verplicht overstappen een optie?
Het BT geeft aan het gewenst te vinden dat veel mensen overstappen naar het nieuwe stelsel. Bij voorkeur al tussentijds maar in ieder geval bij afloop van het tijdvak. Anders hou je tot in de lengte ter dage twee systemen naast elkaar. Het uitgangspunt tot nu toe is dat dit een vrijwillige overstap is. Het BT snapt de juridische beperkingen van een verplichte overstap maar zou toch graag zien op welke manier het mogelijk is om einde tijdvak mensen te laten overstappen.
Het **BT vraagt** om uit te zoeken in welke mate mensen verplicht kunnen worden om over te stappen.

Keuzevrijheid erfpachter
Wethouder Ivens brengt in dat keuzevrijheid voor erfpachters een belangrijk punt is en dat hij over de mogelijkheid om van afkoop naar canon te kunnen switchen nog niet zou willen besluiten. De onderbouwing zou op dat punt nog wat uitgebreider moeten zijn. Wethouder Kock geeft aan geen voorstander te zijn van de mogelijkheid om terug over te stappen van afkoop naar canon maar het eens te zijn met wethouder Ivens dat dit goed moet

worden onderbouwd. Het BT is van mening dat de gemeente geen bank moet spelen waarbij mensen aan de hand van de rentestand overstappen vanwege het financiële voordeel. Het **BT besluit** om dit punt op 7 oktober met een nadere onderbouwing te laten terugkomen.

Wel of geen aanpassing volume en bestemmingswijziging commercieel vastgoed
Het BT is van mening dat bij woningen niet moet worden afgeroomd en wellicht zelfs ook niet bij meer dan 100% volume uitbreidingen. Hierdoor lijkt erfpacht zo veel mogelijk op eigendom.
Voor commercieel vastgoed ligt het beeld in het BT gedifferentieerder. Enerzijds is er de behoefte dat goed ondernemerschap niet moet leiden tot afromen. Anderzijds moet ook worden voorkomen dat partijen speculeren op toekomstige ontwikkelingen door de aankoop van erfpachtrechten. Het BT is het bijvoorbeeld eens over het voorbeeld waarbij een tennisvereniging wordt opgekocht in een gebied waar de gemeente in een later stadium grote ontwikkelingen mogelijk wil maken. Het BT vindt dat in die situatie de gemeente moet meeprofiteren door een aangepaste prijs te kunnen afspreken.
Het BT geeft aan dat de informatie voldoende is maar dat zij het besluit op dit punt uitstelt tot 7 oktober, het volgende BT.

Overzicht van de genomen besluiten (agendapunt 2.3)

a. Akkoord
b. Staat open, hier nog over na te denken.
c. Akkoord
   WH Ivens wil graag goede onderbouwing zien i.v.m. keuzevrijheid
d. Akkoord
e. Akkoord
f. Akkoord
g. Akkoord, dit gaat wel over de verplichting tijdens het lopende contract. Nog uit te zoeken is de verplichting over te stappen aan het einde van een contract.
h. Akkoord
i. Akkoord
j. Akkoord. WH Kock wil in de systematiek van de commissie een heldere structuur zien waaruit naar voren komt dat het eigendomsrecht het meeste waard is, eeuwigdurende erfpacht iets minder waard is en voortdurende erfpacht nog iets minder waard is. Deze driedeling is belangrijk om naar voren te laten komen. Er moet dan wel duidelijk zijn welke keuze er wordt gemaakt ten opzichte van volume- en bestemmingswijzigingen.
k. Akkoord
   Akkoord. WH Kock: overleg dit goed met DMC.
l. Akkoord