Gemeente Amsterdam

10 februari 2015

Nota van bevindingen

Consultatie concept Startdocument
Eeuwigdurende erfpacht
20 november 2014 – 6 januari 2015

Vastgesteld door het college van B&W dd. 10 februari 2015

Inhoud

Samenvatting

4
Inleiding en leeswijzer

9
1. Erfpachters
10
1.1. Groepsgesprek klantenpanel

10
1.2. Consultatiebijeenkomst klantenpanel

12
1.3. Ambtenaren op erfpacht

14
1.4. Vragen aan de wethouder

14
1.5. Digitale vragen

15

2. Reacties belangenverenigingen
17
2.1. Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA)

17
2.2. Vereniging Eigen Huis (VEH)

21

3. Raadscommissie, gemeenteraad en stadsdelen
22
3.1. Raadscommissie gemeenteraad

22
3.2. Stadsdelen (bestuurscommissies)

27

4. Expertsessies **30**

4.1. Banken 30

4.2. Notarissen 31

4.3. Vastgoedprofessionals 32

5. Gemeente Rotterdam en Den Haag **35**

5.1. Gemeente Rotterdam 35

5.2. Gemeente Den Haag 37

6. Reactie per vraagstuk **40**

6.1. Afkoop in termijnen 40

6.2. Appartementsrechten ook individueel overstappen 41

6.3. Besluitvorming Algemene Bepalingen en overstap faseren 41

6.4. Canonpercentage en rendementseis 42

6.5. Commercieel vastgoed 42

6.6. Eeuwigdurende erfpacht eeuwig durend? 43

6.7. Financiële effecten gemeente (korte en lange termijn) 44

6.8. Fiscale gevolgen 45

6.9. Grondwaardecommissie 45

6.10. Huidig grondprijsbeleid 47

6.11. Implementatie en ICT 47

6.12. Inspraak stadsdelen (bestuurscommissies) 48

6.13. Overstapregeling 48

6.14. Referendum 50

6.15. Samenwerking belanghebbenden 50

6.16. Speculatie 51

6.17. Transformatie 52

6.18. Transparantie en helderheid 52

6.19. Vicarierechten 53

6.20. Woningmarkteffecten 53

Samenvatting

In de nota van bevindingen staan de reacties op het concept Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht voor de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel, dat op 18 november 2014 door het College is vrijgegeven voor consultatie weergegeven. De consultatie vond plaats tussen 20 november 2014 en 6 januari 2015. Naar aanleiding van deze consultatieronde is het concept Startdocument aangepast en wordt het definitieve Startdocument ter vaststelling voorgelegd aan het College.

In de consultatieronde is met verschillende partijen gesproken en/of zijn verschillende reacties binnen gekomen. Onderstaand de gesprekken die gevoerd zijn.

- Klantenpanel erfpachters (twee maal)
- Klankbordgroep ambtenaren op erfpacht
- Twitter en diverse e-mails
- SEBA (ingekomen brief)
- Vereniging Eigen Huis
- Banken
- Notarissen
- Vastgoedprofessionals
- Gemeente Den Haag
- Gemeente Rotterdam
- Bestuurscommissies (stadsdelen)

Er is voor gekozen om het nieuwe erfpachtstelsel in openheid uit te werken en dat hebben we in de consultatieronde ook in de praktijk kunnen brengen. De consultatieronde heeft een goed inzicht hebben gegeven in wat er leeft bij de verschillende stakeholders. Ook is de consultatieronde goed voor het draagvlak en de betrokkenheid gebleken. De meeste bijeenkomsten krijgen gedurende de verdere uitwerking een vervolg als structurele reflectie.
In grote lijnen zou je kunnen zeggen dat de professionals positief zijn over het Startdocument. Zowel over de aanpak als ook de uitgangspunten. De erfpachters en SEBA zijn positief over het nieuwe stelsel maar kritisch wantrouwend over de uitwerking.
In de nota van bevindingen zijn alle opmerkingen opgenomen.

Onderstaand de hoofdlijnen evenals de reactie van de gemeente hierop, tevens de wijze waarop het in het Startdocument is opgenomen.

Erfpachters

- SEBA

De SEBA heeft schriftelijk gereageerd op het concept-startdocument bij brief van 8 december 2014. SEBA reageert positief op de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, maar kan zich niet vinden in de uitgangspunten van de overstapregeling ("grondwaarde is al betaald") , de opdracht en samenstelling van de grondwaardecommissie ("samenstelling mede door SEBA) en hun betrokkenheid ("intensiever betrokken zijn").

De gemeente is er van overtuigd dat de grondwaardecommissie onafhankelijk zal adviseren en zal de commissie dan ook conform de uitgangspunten uit het startdocument samenstellen. De input van alle stakeholders is ook hier van belang en daarom wordt de opdracht van de grondwaardecommissie aangepast door hier een moment in te lassen waarin SEBA, makelaars en VEH informatie kunnen aanleveren en toelichten bij de grondwaardecommissie. Op deze manier wordt de transparantie vergroot en een belangrijk deel van de zorgen weggenomen. Tevens zal er na oplevering van het advies van de grondwaardecommissie gelegenheid zijn om hierover voorafgaand aan besluitvorming met stakeholders van gedachten te wisselen.
Ook wordt voorgesteld om SEBA vooruitlopend op het definitieve startdocument te spreken.

- Klantenpanel erfpachters

Met het klantenpanel zijn een tweetal bijeenkomsten geweest. Een bijeenkomst onder leiding van O&S (Onderzoek en Statistiek) als start van een structurele monitoring van de kennis en informatiebehoefte onder de erfpachters. Daarnaast is er een bijeenkomst geweest waarin aan de hand van een presentatie het Startdocument is besproken. Er waren zorgen over de onafhankelijkheid en samenstelling van de grondwaardecommissie. Waarom stelt de gemeente de commissie samen en heeft de gemeente bijvoorbeeld de SEBA niet om namen gevraagd. Er werd ook groot belang gehecht aan een vorm waarbij erfpachters informatie met de grondwaardecommissie zouden kunnen delen.
Zie hierboven, reactie SEBA

- Klankbordgroep ambtenaren op erfpacht

De klankbordgroep was kritisch over de canonherzieningen in het huidige stelsel en de voor hen deels onverklaarbare verschillen die tussen erfpachters bestonden in ogenschijnlijk gelijkwaardige situaties. Dat maakte dat zij kritisch wantrouwend naar de verdere uitwerking kijken. Zij zijn erg benieuwd naar de berekening van de canon voor eeuwigdurende erfpacht en vinden het belangrijk dat dit op een transparante en vooral eerlijke manier wordt vastgesteld.
Het is van groot belang dat zowel het proces als ook de inhoudelijke keuzes en uitwerkingen transparant en eenduidig zijn. Zeker waar het gaat om het advies van de grondwaardecommissie; de berekeningsmethodiek moet uitlegbaar en transparant zijn.

- Vereniging Eigen Huis

Op 10 december 2014 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de Vereniging Eigen Huis, zij is blij met de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en wil graag constructief meedenken. Zo is de VEH bereid om informatie richting haar Amsterdamse leden te brengen als dat wenselijk is. De VEH is benieuwd naar de financiële gevolgen van een overstap van het voortdurende stelsel naar een eeuwigdurend stelsel, een afkoopsom moet redelijk zijn. Ook de transparantie bij het maken van keuzes vindt de VEH erg belangrijk.
De betrokkenheid van VEH wordt zeer op prijs gesteld en de gemeente onderschrijft het belang van transparantie en helderheid over de wijze van grondwaardebepaling. Dat is ook de reden dat een onafhankelijke commissie wordt samengesteld, we in gesprek zullen blijven met stakeholders en er op die manier ruimte is voor het uitwisselen van kennis, ideeën en standpunten.

- Digitale vragen

Via Twitter, e-mail en een vragenformulier op de website hebben erfpachters en andere geïnteresseerde vragen kunnen stellen over het concept-startdocument.
Op Twitter worden voornamelijk stellingen en meningen gegeven over het erfpachtstel, twitteraars zijn kritisch en benieuwd naar de wijze van vaststelling van de bedragen.
Via e-mail en het vragenformulier worden voornamelijk vragen gesteld over de individuele situatie van de vragenstellers. Bijvoorbeeld of zij al eeuwigdurend af kunnen kopen en wat dit zou kosten, of hoe de wijzigingen in het erfpachtstelsel samen gaan met op dit moment lopende wijzigingen.

Expertsessies

- Banken

De banken hebben de gemeente gevraagd om de "bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten die de Nederlandse Vereniging van Banken" heeft een opgesteld mee te nemen bij de uitwerking van het stelsel. Verder raden zij aan om de teksten begrijpelijk te houden (taalniveau b1 zou een goed uitgangspunt zijn) en de erfpachter zowel van de voor als ook van de nadelen op de hoogte te stellen.
De gemeente zal de richtlijn meenemen in de verdere uitwerking en in overleg met de banken aangeven op welke punten de richtlijn kan worden gevolgd en waar dat naar de mening van de gemeente niet mogelijk is. De huidige Algemene Bepalingen, overstapregeling, aanvullend beleid zijn divers en hebben een veelal juridisch woordgebruik. De gemeente stelt zich tot doel om deze stukken te vereenvoudigen en zo veel als mogelijk dat ook tot uitdrukking te laten komen in het woordgebruik. In hoeverre taalniveau B1 mogelijk is zal tijdens de uitwerking moeten blijken.

- Notarissen

De notarissen zijn positief over de helderheid en transparantie van het Startdocument. Zij hebben een aantal punten meegegeven die de komende periode aandacht verdienen. Het gaat dan om de uitwerking van het commercieel en maatschappelijk vastgoed, de appartementsrechten en de fiscale gevolgen van eeuwigdurende erfpacht.
Er is in het definitieve startdocument aandacht besteed aan een duidelijk onderscheid tussen de bestemming wonen, maatschappelijke en commerciële bestemmingen. De door de notarissen aangereikte onderwerpen zullen door de gemeente worden uitgewerkt en in de expertsessies met de notarissen worden besproken.

- Vastgoedprofessionals

De vastgoedprofessionals (makelaars, taxateurs, etc.) geven aan dat er goed onderscheid moet worden gemaakt tussen commercieel vastgoed en particuliere woningen. Ook pleiten zij voor zo veel mogelijk rechtszekerheid voor de erfpachter door veel in de Algemene Bepalingen vast te leggen. Het aanvullende beleid kan (te) makkelijk worden gewijzigd en dat leidt tot onzekerheid voor de erfpachter.
In de uitwerking zal nadrukkelijk onderscheid worden gemaakt tussen de verschillende segmenten. De gemeente stelt zich tot doel om de Algemene Bepalingen, overstapregeling en het aanvullende beleid zo op elkaar af te stemmen dat de Algemene Bepalingen duurzaam zijn (lang mee kunnen). Per beleidsaspect zal een afweging worden gemaakt over de plek waar deze wordt opgenomen (AB, overstapregeling of aanvullend beleid). Deze uitwerking zal ook onderwerp van gesprek zijn in o.a. de expertsessies met vastgoedprofessionals, SEBA en erfpachters.

- Stadsdelen

Er hebben 5 stadsdelen (Noord, Oost, West, Zuid, Zuid-Oost) gereageerd naar aanleiding van het verzoek om reactie op het startdocument. De volgende reacties zijn ingebracht:
De stadsdelen willen graag betrokken blijven en vragen om betrokkenheid van stakeholders en erfpachters. 2 stadsdelen (Oost en West) verzoeken het college om een formele adviesaanvraag bij de besluitvorming over het nieuwe stelsel.
Het college zal bij de uitwerking van het stelsel de stadsdelen om reactie vragen zodat die kunnen worden betrokken bij de uitwerking en besluitvorming, naar analogie van de consultatieronde. Het college zal evenwel geen formele adviesaanvraag bij de stadsdelen neerleggen.
Stakeholders en erfpachters zullen zoals in het Startdocument opgenomen actief worden betrokken. Als daarnaast nog andere belangengroepen of erfpachters vragen of opmerkingen hebben dan zijn die altijd welkom.
Stadsdeel Noord stelt voor om de besluitvorming over de algemene bepalingen te versnellen om stagnatie in het bouwproces te voorkomen.
Er is besloten om de besluitvorming van de algemene bepalingen inderdaad los te koppelen van de andere onderdelen. Dit is verwerkt in het definitieve startdocument.
(Noord) Het wordt van belang geacht dat er goed gekeken wordt naar de mogelijke effecten op de bouwproductie en mogelijke maatregelen gericht op het tegengaan van speculatie.
De inspraak en besluitvorming over de Algemene Bepalingen vindt zo snel mogelijk plaats, vooruitlopend op de inspraak en besluitvorming over de overstapregeling. Hierdoor is de fase van onzekerheid over het nieuwe stelsel voor de woningbouwproductie zo kort mogelijk.
De bestuurscommissie Zuid pleit ervoor dat aan het einde van een tijdvak keuzevrijheid te bieden van de algemene bepalingen.
Op dit moment wordt bij einde tijdvak de meest recente Algemene Bepalingen opgelegd, er is geen keuzemogelijkheid. In het startdocument is opgenomen dat de gemeente aan het einde van het tijdvak een aanbieding doet met de AB's eeuwigdurende erfpacht. Nog onderwerp van uitwerking is of de gemeente de erfpachter hiertoe kan en wil verplichten. Vooralsnog ligt het niet voor de hand dat de erfpachter kan kiezen tussen de AB2000 of de nog op te stellen AB2015.

Informatie van andere steden

Tijdens de consultatieperiode is in Den Haag en Rotterdam gesproken om ervaringen op te halen van de overstap die daar is gemaakt naar eeuwigdurende erfpacht en de overstap naar eigendom. Een gesprek met Utrecht wordt nog voorbereid.

- Den Haag

Er is met ambtenaren van de gemeente Den Haag gesproken over de overstap naar eeuwigdurende erfpacht (1986) en koop (2008) die zij hebben gehad. Vanuit hun ervaringen geven ze aan dat heldere, tijdige en volledige communicatie heel wezenlijk was. Een andere belangrijke factor was dat Den Haag er voor heeft gekozen om de erfpachters korting te geven op de vastgestelde grondwaarde om de overstap aantrekkelijk te maken.

- Rotterdam

Rotterdam is in 2003 overgestapt van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Zij hebben nauw samengewerkt met de Vereniging Eigen Huis, zij hebben de VEH als ambassadeur van de stelselwijziging ervaren. Ook de gemeente Rotterdam heeft er voor gekozen om erfpachters

korting te geven op de vastgestelde grondwaarde om de overstap aantrekkelijk te maken. In Rotterdam is de WOZ-waarde van 1999 is als uitgangspunt voor de waardebepaling gebruikt, externe taxateurs hebben vervolgens de grondwaardeontwikkeling van 1999 tot 2003 bepaald. 1 januari 2003 is als peildatum gebruikt voor alle overstapaanbiedingen. Een belangrijke les was om de projectgroep gedurende het traject nauw te laten samenwerken met de afdelingen uitgifte en erfpachtbeheer, zodat de kennis er blijft op het moment dat de projectgroep wordt opgeheven.

De tips en adviezen van Rotterdam en Den Haag worden meegenomen in de verdere uitwerking. Een deel van de adviezen is reeds beleid (aandacht voor communicatie, samenwerking projectgroep met lijnorganisatie, overleg VEH). Op het punt van de waardebepaling kiest het college er voor om een grondwaardecommissie in te stellen om hierover te adviseren.

Bespreking in de raadscommissie en de gemeenteraad

In december heeft eerst een informatiebijeenkomst, vervolgens een raadscommissie en uiteindelijk bespreking van het concept Startdocument in de gemeenteraad van december plaats gevonden. Een samenvatting van de belangrijkste punten is hieronder opgenomen.

- *Financiële beschouwing van de lange termijn*

Er is behoefte aan een financiële beschouwing van de lange termijn effecten van het nieuwe stelsel. In de aangenomen motie 1263 wordt het college verzocht deze beschouwing gereed te hebben bij besluitvorming over het nieuwe stelsel.

- *Nadere uitwerking anti speculatie*

Er is aangedrongen op een nadere uitwerking van de maatregelen die speculatie moeten tegengaan. In de aangenomen motie 1262 is opgenomen dat eeuwigdurende erfpacht alleen wordt ingevoerd als vaststaat dat het 'uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat.

- *Implementatie*

Er waren vragen over hoe verzekerd kan worden dat de ICT voorzieningen gereed zijn op het moment dat de implementatie plaats vindt en of het haalbaar is om alle 250.000 erfpachtcontracten in één keer om te zetten. De ICT moet niet de bottleneck zijn voor een goede implementatie.

- *Inspraak en consultatie*

Verzocht is om het advies van de grondwaardecommissie onderwerp te maken van bespreking in de raad.

- *De mogelijkheid voor afkoop in termijnen*

Verzocht is om de mogelijkheid te onderzoeken om naast de keuze tussen afkoop en canon ook de mogelijkheid te onderzoeken van afkoop in termijnen.

- *Appartementsrechten*

Erfpachters in appartementen moeten individueel (dus zonder instemming van de VVE) kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel. Ook is onderkend dat, hoewel in andere steden hiervoor ook oplossingen zijn gevonden, deze wens nog een aantal juridische knelpunten heeft en daarom het nodige uitzoekwerk vergt.

- *Commercieel vastgoed*

In het Startdocument is opgenomen dat ook commercieel vastgoed onder het eeuwigdurende erfpachtstelsel gaat vallen. Er was behoefte aan een nadere verduidelijking dat deze ook voor commercieel vastgoed van belang is.

Inleiding en leeswijzer

Alle reacties die binnen de consultatieperiode zijn binnengekomen zijn verwerkt in deze nota van bevindingen. De nota van bevindingen bestaat uit zes delen:

- In hoofdstuk 1 staan de reacties van de erfpachters.
- In hoofdstuk 2 staan de reacties van de verschillende belangenverenigingen.
- In hoofdstuk 3 staan de reacties van de gemeenteraad en de bestuurscommissies (stadsdelen).
- In hoofdstuk 4 staan de reacties van de expertsessies met de vastgoedprofessionals, de notarissen en de banken.
- In hoofdstuk 5 staan de gesprekken met de gemeente Rotterdam en de gemeente Den Haag weergegeven. We hebben in deze gesprekken niet het concept Startdocument besproken, maar gevraagd naar hun ervaringen bij de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel of naar volle eigendom. Er zijn vragen gesteld over juridische, financiële, communicatieve en procesmatige onderwerpen.
- In hoofdstuk 6 zijn de belangrijkste vragen en suggesties en de antwoorden per onderwerp weergegeven.

1. Erfpachters

Erfpachters zijn op vier manieren geconsulteerd over de plannen voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel:

1. Via een groepsgesprek met elf deelnemers uit het klantenpanel o.l.v. O&S
2. Via een informatiebijeenkomst voor het hele klantenpanel
3. Via de klankbordgroep ambtenaren
4. Via belangenverenigingen, zie hoofdstuk 2

Wat in het algemeen opvalt is dat de mensen die zich nu melden voor gesprekken en bijeenkomsten bovengemiddeld geïnteresseerd zijn en zeer uitgesproken over het onderwerp erfpacht en de rol van de overheid daarin. Het is nu nog geen representatieve groep.

1.1. Groepsgesprek klantenpanel

Gesprek klantenpanel, 15 december 2014

De erfpachters zijn onder andere geconsulteerd via het klantenpanel van Bureau Erfpacht. Bureau Onderzoek en Statistiek Amsterdam (O+S) heeft een oproep gedaan aan de circa 80 erfpachters van dit klantenpanel om deel te nemen aan een groepsgesprek. Het groepsgesprek wordt gehouden met 11 huiseigenaren waarvan er 9 personen twee keer per jaar canon betalen en twee personen de erfpacht hebben afgekocht. Bij de meeste personen loopt het contract nog lang door, tot ongeveer 2050.
De deelnemers kwamen uit: Zuid, de Rivierenbuurt, Noord, Oost, West, Nieuw-West, Buitenveldert en Watergraafsmeer. Zij gaven allen aan op de hoogte te willen worden gehouden. Een dergelijk gesprek zal dan ook in een later stadium worden herhaald.

Kennis over de vernieuwing van het erfpachtstelsel

Twee personen geven aan niets over het nieuwe erfpachtstelsel gehoord te hebben. De overige negen personen hebben globaal een idee van het eeuwige erfpachtstelsel. Wel zijn er veel onduidelijkheden: Zo blijken veel deelnemers niet te begrijpen en zelfs te wantrouwen wat er met eeuwigdurend wordt bedoeld. Zij denken bijvoorbeeld dat het voor 100 jaar is of dat het teruggedraaid kan worden door bijvoorbeeld veranderingen in de politiek. Daarnaast weten ze niet goed wat er bijvoorbeeld gebeurt als je je huis verkoopt. Ze weten wel dat je nooit eigenaar van de grond wordt als je een woning op erfpacht hebt.

Oordeel over het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Is het goed voor de stad?

Er zijn verschillende meningen over het eeuwigdurende erfpachtstelsel.
Het zou negatief zijn dat je eeuwigdurend afkoopt, terwijl de grond toch niet van jou wordt. Daarnaast verwacht een enkeling dat het niet voordelig voor de burger uit zal pakken omdat de gemeente er zelf niet op achteruit wil gaan. Dat de canon niet ineens enorm omhoog kan schieten

na het aflopen van het contract wordt juist als zeer positief gezien. Een ander positief punt is dat je bij het eeuwigdurende stelsel te allen tijde nog mag afkopen. Een deelnemer geeft aan het jammer te vinden dat afkopen alleen een voordeel is voor de rijken en dat veel mensen niet van het voordeel kunnen profiteren omdat zij hier te arm voor zijn.

Is er persoonlijk voordeel?

Bijna alle personen geven aan persoonlijk voordeel te verwachten maar vinden het nog te vroeg om hier echt vanuit te kunnen gaan. Daarvoor is meer inzicht nodig in de persoonlijke financiële consequenties van het overstappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Ze zijn bijna allemaal onder voorbehoud positief. De grootste persoonlijke voordelen vinden zij dat de canon niet meer ineens omhoog kan schieten, dat zij zekerheid hebben voor de toekomst (ook voor hun kinderen) en dat zij te allen tijde de erfpacht af mogen kopen. Het grootste nadeel vinden zij dat het moeilijk te voorspellen is wat de waarde van de grond in de toekomst wordt, waardoor zij het lastig vinden om te voorspellen of het eeuwigdurende erfpachtstelsel financieel voordelig is.

Stapt men over?

De huiseigenaren zijn nog niet zeker of zij over zullen stappen maar bij een goed aanbod denkt men van wel. De keuze hangt verder af van de eigen financiën en van hoe lang het huidige contract nog doorloopt. Wanneer het financieel echt voordelig is, denken zij toch over te stappen.

Hoe wil men geïnformeerd worden?

De meningen zijn verdeeld hoe de huiseigenaren op de hoogte gehouden willen worden. Sommigen willen per post informatie ontvangen, anderen willen via de e-mail en weer anderen een website. Dit betekent dat de gemeente via verschillende media informatie dient te verspreiden over de precieze planning. Deze informatie zou bijvoorbeeld ook met de afschriften van de canon meegestuurd kunnen worden. De infographic vonden de deelnemers hiervoor uitermate geschikt. De infografic (http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/) werd tijdens het groepsgesprek uitgedeeld en is een visualisatie van het startdocument van het eeuwigdurende erfpachtstelsel en geeft procesmatig het stappenplan van de overheid weer. zij vonden wel dat op de infographic duidelijk moet worden gemaakt dat eeuwigdurend echt "voor altijd" betekent en dat dit niet teruggedraaid kan worden. Daarnaast willen zij wanneer zij per post informatie ontvangen ook horen wanneer zij de volgende update via de post kunnen verwachten.
De eigenaren willen verder precies te horen krijgen hoeveel kosten het nieuwe stelsel hen kost. Zij willen ook transparantie over waar de hoogte van de erfpacht precies op wordt gebaseerd. Het moet ook duidelijk worden waarom de hoogte van de erfpacht zoveel kan verschillen tussen dezelfde soort huizen in dezelfde buurt. Daarnaast willen zij weten wat de doelstellingen van de gemeente zijn.
Verder kunnen veel gestelde vragen op een website komen en kan er informatie in de gemeentelijke krant worden geplaatst. De informatie zou wel zoveel mogelijk in "Jip en Janneke taal" moeten worden geschreven zodat het voor iedereen te begrijpen is.

Vanaf wanneer wil je geïnformeerd worden?

De meningen over het tijdstip van informeren zijn verdeeld. Een deel van de eigenaren geeft aan dat er onmiddellijk gecommuniceerd moet worden om duidelijk te maken dat het nieuwe stelsel er

komt en wat deze precies inhoudt. Anderen vinden het nog te vroeg om informatie te verstrekken. Het algemene beeld is dat er gecommuniceerd moet worden als er iets te vertellen is. Geen folders of websites zonder nuttige informatie. Er zijn in hun ogen nog te veel onduidelijkheden waardoor er alleen maar verwarring zou ontstaan.

Overige punten en suggesties die uit het gesprek naar voren kwamen

- Overstappen naar het eeuwigdurende stelsel zou terug te draaien moeten zijn.
- Er zou gekeken kunnen worden naar huizen waarbij de grond ook eigendom van de eigenaar is. Bij deze huizen kan dan gekeken worden hoeveel de grond waard is zodat deze trends door de gemeente gevolgd kunnen worden.
- Men wil dat er geen grote verschillen meer zijn in hoogte van de erfpacht tussen dezelfde soort huizen in dezelfde buurt. Deze bedragen liggen veel te ver uit elkaar terwijl niet duidelijk is waarom dit zo is. Er is behoefte aan transparantie en duidelijkheid waar de bedragen op gebaseerd zijn.
- De erfpacht zou per stadsdeel bepaald kunnen worden zodat iedereen hetzelfde betaalt.
- Er zou duidelijk gemaakt moeten worden dat eeuwig echt "voor altijd" betekent en dat het niet kan worden teruggedraaid wanneer bijvoorbeeld de politiek verandert.
- De panelleden willen frequenter (elke maand) de canon kunnen betalen i.p.v. alleen twee keer per jaar.
- De panelleden vragen zich af of er niet te eenzijdig over de voordelen van erfpachtvernieuwing gesproken wordt en of er ook nadelen verbonden zijn aan de nieuwe regeling.

1.2. Consultatiebijeenkomst klantenpanel

Er zijn 16 deelnemers van het klantenpanel voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel aanwezig bij deze consultatiebijeenkomst op 6 januari over het Concept Startdocument. Vier van hen deden ook mee aan het groepsgesprek onder leiding van O+S in december 2014. (10)(2e) van de SEBA was ook aanwezig.

(10)(2e) (10)(2e) (manager vernieuwing erfpachtstelsel) geeft een toelichting over het concept Startdocument. Aan de hand van deze toelichting wordt met elkaar een gesprek gevoerd over het concept Startdocument.
Wat opvalt is het relatief hoge kennisniveau van de aanwezigen. Het zijn allemaal goed geïnformeerde en geïnteresseerde mensen die zich in het onderwerp hebben verdiept. Er ontstaat een geanimeerd gesprek met af en toe tegenstellingen tussen de wens van sommige erfpachters om lagere woonlasten te krijgen en de zoektocht van de gemeente naar de meest passende en eerlijke manier om uitvoering te geven aan de opdracht om eeuwigdurende erfpacht in te voeren. De rol van de grondwaardecommissie wordt hierin door allen als zeer belangrijk gezien, er ontstaat wel wat discussie over de mate van onafhankelijkheid en de manier waarop de belangen van de erfpachter een plek krijgen in het advies van de grondwaardecommissie.

De volgende punten zijn besproken:

- Een tweetal aanwezigen vindt het gek dat de gemeente zich geen doelstelling stelt in de vorm van percentages erfpachters die over vijf jaar en over tien jaar zijn overgestapt.

- Er was veel belangstelling voor de financiële kant en de bestemming van de erfpachtinkomsten. Het leverde een aantal vragen op: wat is het verschil tussen de bruto en netto erfpachtinkomsten, ligt er wetgeving onder de wijze waarop de inkomsten worden besteed, wat is "rekenwinst treasury".
- Sommigen van de aanwezigen vinden het gek dat een klein deel van de Amsterdammers (de particuliere erfpachters) een zo groot deel aan erfpachtinkomsten opbrengen, dit wordt oneerlijk gevonden. Ook het feit dat het mogelijk is dat je buurman minder betaalt dan jij wordt als zeer vervelend en oneerlijk ervaren door een paar erfpachters. Daarentegen geven anderen aan dat de woningmarkt per definitie niet gelijk is omdat het afhankelijk is van het moment waarop je je huis koopt. Bij koop kan het ook zo zijn dat je buurman veel minder betaalt. Eén van de aanwezigen is van mening dat het doel van het nieuwe stelsel ook het verlagen van de woonlasten zou moeten zijn.
- Het moet voor erfpachters wel aantrekkelijk zijn om over te stappen, anders 'staat de gemeente in zijn hemd'.
- Wat is het verschil tussen eeuwigdurend en koop? Het ligt voor sommigen wel erg dicht bij elkaar.
- Wat doet het bestuur als de verwachting dat eeuwigdurende erfpacht goedkoper is dan koop niet waar blijkt te zijn?
- Er was veel discussie over de grondwaardecommissie en dan met name de mate van onafhankelijkheid, omdat de gemeente de leden kiest en betaalt. Het feit dat SEBA en Vereniging Eigen Huis niet is gevraagd om potentiële leden aan te wijzen wordt als onverstandig gezien. Een tip is om de leden een onafhankelijkheidsverklaring te laten tekenen. Er is bij sommigen de wens om na bekendmaking van de leden van de grondwaardecommissie daar nog op te kunnen reageren. Anderen vinden het logischer om eerst hun advies af te wachten en daar dan op te reageren, wat nu ook in de plannen staat.
- De keuze om belangenafweging juist niet in de grondwaardecommissie te laten gebeuren en de leden uit te kiezen om hun wetenschappelijke kennis en statuur wordt niet door iedereen omarmd.
- [redacted] ligt toe dat SEBA van mening is dat erfpachters de grondwaarde al geheel of gedeeltelijk hebben betaald en dat dit zou moeten betekenen dat zij zonder bijbetaling over zouden moeten kunnen stappen naar het nieuwe stelsel.
- Een aanwezige die ook makelaar is wilde weten of er weer een deskundigencommissie zal komen om het aanbod van de gemeente te toetsen.
- SEBA stelt dat het eerste punt in de opdracht aan de grondwaardecommissie onuitvoerbaar is. Het is volgens [redacted] niet mogelijk om per buurt een onbetwiste waarde te bepalen. Dat is tot nu toe nooit gelukt, gezien de vaak flink afwijkende adviezen van de deskundigencommissie.
- Er wordt gesteld dat het beschikbaar stellen van een rekenmodule voor erfpachters om inzicht te krijgen in de financiële effecten van een overstap naar het eeuwigdurende stelsel leiden tot beïnvloeding van de woningmarkt omdat iedereen dan over informatie van individuele woningen zou beschikken.
- Er is grote behoefte aan herhaling van de bijeenkomst in een later stadium, nadat meer bekend is over de grondwaardecommissie.

1.3. Ambtenaren op erfpacht

Gesprek ambtenaren op erfpacht, 15 december 2014

Op de intranetsite van de gemeente Amsterdam is gevraagd aan ambtenaren, die erfpachter zijn en niet beroepsmatig betrokken bij erfpacht, deel te nemen aan een klankbordgroep die meerdere keren bij elkaar zal komen. De eerste bijeenkomst was op 15 december 2014. Vijftien ambtenaren hebben als erfpachter hun visie gegeven op het concept Startdocument. Van deze vijftien ambtenaren heeft het merendeel te maken met een afgekochte canon voor nog een langere periode (2035-2058), een aantal betalen een jaarlijkse canon en één van hen heeft te maken met een canonherziening in 2017 waarvan de procedure inmiddels is gestart.
Uit de klankbordgroep kwamen de volgende aandachtspunten met betrekking tot het concept Startdocument:

- Het huidige stelsel lijkt als uitgangspunt gebruikt te worden. Misschien is het ook goed om na te denken over een heel nieuw startpunt.
- Neem ook de ervaringen van andere steden met (eeuwigdurende) erfpacht mee.
- Let op dat niet de suggestie gewekt wordt dat iedereen in 2016 al over kan of moet stappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen.
- Wees transparant hoe de bedragen die gemoeid gaan met het overstappen tot stand komen. Hoe wordt het bedrag berekend? Welke parameters en referenties zijn gebruikt? Etc.
- Zorg dat de berekeningen eerlijk zijn, zodat er geen grote verschillen tussen buren bestaan met vergelijkbare woningen.
- Bij een tussentijdse overstap moet waarschijnlijk bijbetaald worden. Stel dat bij overstap blijkt dat de waarde is gedaald ten opzichte van wat er al betaald is, betaald de gemeente dan ook terug? Dit zou wel zo eerlijk zijn.
- Een daling van de grondwaarde zou ook terug te zien moeten zijn in de hoogte van de erfpacht.
- Schrijf duidelijk op welke zekerheden de nieuwe Algemene Bepalingen bieden.
- Er wordt alleen ingegaan op de voordelen van de nieuwe Algemene Bepalingen. Dit wekt achterdocht naar de nadelen, deze zijn niet genoemd. Geef in de infographic ook aan dat er moeten worden bijbetaald om over te stappen en wat de nadelen zijn.
- Er is wantrouwen, komt de gemeente echt niet meer terug? Geef dit duidelijker aan in de documenten.
- Laat personen die betrokken zijn bij het advies van de grondwaardecommissie een eed afleggen of laat op een andere manier hun onafhankelijkheid vastleggen.
- Wat zijn de financiële gevolgen voor de stad? Zorg dat het geld dat vrij komt wordt belegd of iets dergelijks.
- Geef duidelijkheid over de hoogte van de bedragen en de gevolgen voor erfpachters.

Start voor het uitrollen van de overstap een pilot op basis van de uitkomsten van de commissie grondwaardebepaling en laat een selectie erfpachters hiermee "spelen" om te toetsen hoe de uitkomsten vallen.

1.4. Vragen aan de wethouder

Er zijn twee reacties van een erfpachter ontvangen door de wethouder Grondzaken per e-mail. De inhoud wordt hieronder weergegeven:

Email dd. 26 november 2014

"In de media zijn deze week artikelen verschenen over de plannen voor de erfpachters in Amsterdam. Hierbij wordt gesproken over een 'commissie' die deze taak op zich genomen heeft en die uiteindelijk tot een conclusie zal komen.

Mijn vraag aan u is:
- *Wie nemen deel aan deze commissie en discussie?*
- *Zijn de burgers in deze commissie ook vertegenwoordigd door enige particuliere deelname (en dus niet politiek gericht zijn) ? M.a.w. : hebben de huiseigenaren zelf binnen deze commissie ook nog een stem in het kapittel ??*
- *Zo ja, welke deelnemers/instanties zijn dat dan?*
- *Zo nee, WAAROM dan geen particuliere vertegenwoordiging?"*

Email dd. 28 november 2014

"Het is een verheugend feit dat de huidige coalitiepartners het bij de vorming van het college eens konden worden over een principiële wijziging van het Amsterdamse erfpachtstelsel, te weten van een voortdurende naar een eeuwigdurende erfpacht. Op de voorwaarden waarop de overgang plaatsvindt wordt nog gestudeerd. Met betrekking tot die voorwaarden vraag ik uw aandacht voor het volgende: Ons huis staat op 174m2 grond. Voor die grond zullen wij na afloop van de erfpachtperiode van 50 jaar (2027) nominaal € 85.000 hebben betaald; de contante waarde van de 100 halfjaarlijkse erfpachtermijnen is – bij een rekenrente van 4% –ongeveer € 38000. Als de grond destijds (1977) te koop was geweest, dan zou de koopprijs voor de grond € 38000 / 174 = € 218 p/m² zijn geweest en dat is – 37 jaar later – 23% meer dan de huidige minimum prijs van € 177 die gehanteerd wordt bij de residuele waardebepaling.

Het zou naar mijn mening dan ook redelijk zijn als de grond na afloop van de huidige erfpachtperiode voor een symbolisch bedrag overgaat naar een eeuwigdurende erfpacht; te meer omdat de opstalhouder dan nog steeds – inherent aan de systematiek – geen eigenaar wordt van de grond. Mocht de Amsterdamse politiek het alsnog ook beter vinden dat de grond gekocht kan worden, dan zouden de betaalde erfpachtbetalingen te beschouwen zijn als de betalingstermijnen voor de koop van de grond op afbetaling, zoals dat vroeger heette.
Hoe dan ook, ik hoop dat u, als wethouder grondzaken, het met mij eens kunt zijn dat de reeds betaalde erfpachttermijnen bij het einde van het erfpachttijdvak – of voor de liefhebbers vanaf 2016 – , een rol moeten spelen bij een prijsbepaling voor de grond."

1.5. Digitale vragen

Er zijn via verschillende media reacties geweest op het concept Startdocument. Hoewel dit geen formeel onderdeel is van de consultatie, hebben we deze vragen wel meegenomen in de consultatie, omdat de vragen een weergave zijn van wat er leeft bij de mensen. De meeste vragen kwamen ook via Twitter binnen.

Twitter

Via Twitter zijn 17 vragen binnengekomen. De meeste vragen die gesteld zijn, waren financieel van aard. Denk aan: hoe wordt de berekening voor eeuwigdurend erfpacht gemaakt? Is dat inclusief BTW etc.
De meeste vragen konden dan ook direct via Twitter worden beantwoord met een tweet. Was de vraag te complex om in 140 tekens te beantwoorden, dan ging dat via een direct mail.

Per e-mail

Via e-mail zijn 7 vragen binnengekomen. Niet helemaal onverwacht, gaan deze vragen meestal over de persoonlijke situatie. Is de gehele erfpacht af te kopen of kun je jaarlijks canon betalen? Is een vaak terugkerende vraag. En ook is men nieuwsgierig naar het rekenmodel dat nog ontwikkeld moet worden.
Deze mensen hebben een antwoord gekregen via mail.

Website

Via de website zijn 4 vragen binnengekomen. Deze vragen gingen over het wel of niet verplicht overstappen op eeuwigdurend erfpacht en de kosten hiervan.

Wat opvalt is dat de vragen toch vaak gaan over: wat het allemaal gaat kosten? En hoe de berekening voor eeuwigdurend erfpacht is gemaakt. De mensen zijn ook heel nieuwsgierig naar het rekenmodel. Uit de vragen blijkt dat men niet direct negatief staat tegenover het eeuwigdurend erfpachtstelsel. Ze zijn eerder nieuwsgierig naar wat het voor hen gaat betekenen wat kosten betreft.

2. Reacties belangenverenigingen

De twee belangenverenigingen die zich historisch het meest uitspreken rondom erfpacht zijn de Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA) en de Vereniging Eigen Huis (VEH). Met hen is dan ook een één-op-één gesprek aangegaan om ze optimaal de kans te bieden hun reacties te delen en vragen te stellen.
De SEBA heeft daarnaast zowel ingesproken bij de raadscommissie van 10 december jl. als haar schriftelijke reactie gegeven op het concept Startdocument.

2.1. Stichting Erfpachters Belangen Amsterdam (SEBA)

Hieronder de integrale tekst van de brief van de SEBA dd. 8 december 2014. De brief bevat dezelfde inhoud als de inspraak bij de raadscommissie (par. 3.1).

Kern nieuw erfpachtstelsel is goed

Allereerst feliciteert SEBA het college en de raad met het voornemen om het huidige stelsel te wijzigen in eeuwigdurende erfpacht. Over de kern van het nieuwe stelsel, dat voor nieuwe rechten op één moment, bij uitgifte, eenmalig wordt afgerekend en waarbij er één moment van bepalen van de prijs en één afrekenmoment is, zijn wij positief. Door afschaffing van de canonherziening einde tijdvak (CHET) wordt één van de belangrijkste problemen uit het huidige systeem weggenomen. Door de prijs en het afrekenmoment eenduidig te maken worden belangrijke tekortkomingen uit het huidige systeem weggenomen. Ook over het voornemen dat volumewijzigingen van particuliere woningen niet langer voor prijsaanpassingen zorgen zijn wij positief. Verder zijn wij positief over de doelstelling van het college om medio 2016, of zoveel eerder als mogelijk, tot (gefaseerde) invoering te komen. Wij onderschrijven ook de doelstelling uit het collegeakkoord om een toekomstbestendig en transparant systeem te creëren, dat eerlijker is voor de erfpachter. Uitgangspunten overstapregeling zijn niet acceptabel. Wij kunnen ons echter in het geheel niet vinden in de voorgenomen overstapregeling voor bestaande erfpachters. De voorgenomen conversie leidt tot een onacceptabele situatie voor de bestaande 250.000 erfpachtcontracten.

Grondprijs op basis van eigendom

In het nieuwe stelsel worden, net als in het huidige stelsel, erfpachtrechten uitgegeven voor onbepaalde tijd. Het college stelt ten onrechte dat de grondprijzen in de Grondprijzenbrief zijn gebaseerd op voortdurende erfpacht en derhalve moeten worden aangepast om de grondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht te kunnen bepalen. In de 'Handleiding grondprijsbepaling', die ieder jaar door het college van B&W wordt vastgesteld, is voorgeschreven dat de gemeente Amsterdam de grondprijzen bepaalt op basis van uitgifte in eigendom[1] . Op geen enkele wijze worden in de huidige berekeningsmethode afslagen gemaakt voor de beperkingen of risico's van de erfpachtbepalingen. Dit is één van de bekende systeemfouten in het huidige erfpachtstelsel waartegen wij ons al langer verzetten. Nu de verwachting uitspreken dat er in de huidige Amsterdamse situatie een waardeverschil is tussen gronduitgiften met voortdurende erfpacht, eeuwigdurende erfpacht en

[1] In de brief wordt verwezen naar de grondprijzenbrief 2014 van de gemeente

uitgifte in eigendom, is dan ook strijdig met het huidige beleid, en onjuist als uitgangspunt voor deze stelselwijziging.

Geen rechtszekerheid voor bestaande erfpachters

Het collegevoorstel is gestoeld op de onterechte angst dat de gemeente erfpachters bij overstap iets cadeau doet. Het college wil hierom tussentijds, gelijktijdig met de overstap naar het nieuwe stelsel, (nogmaals) een eenzijdige canonherziening uitvoeren. De grondwaardecommissie krijgt ondermeer de opdracht een passende formule te bedenken voor de grondwaarde per buurt van bestaande voortdurende erfpacht. Omdat het een vrijwillige overstap is krijgen erfpachters niet de mogelijkheid om onafhankelijke deskundigen de grondwaarde te laten vaststellen. De grondwaardecommissie kan hierbij geen lagere grondwaarden dan de huidige schaduwgrondwaarden die de gemeente hanteert en/of een lager canonpercentage adviseren. De stelselwijziging mag immers financieel geen nadelig effect voor de gemeente hebben op de korte termijn. Het collegevoorstel zou evenwichtiger zijn als in de uitgangspunten ook wordt opgenomen dat de stelselwijziging voor de individuele erfpachter bij overstap financieel geen nadelig effect mag hebben.

Met deze canonherziening bij overstap wil het college van bestaande erfpachtrechten eenzijdig de grondwaarde vaststellen. Het college wil kennelijk de tienduizenden CHETs van de afgelopen decennia alsnog corrigeren en naar haar hand zetten. Door de canonherziening nogmaals over te doen vervalt iedere rechtszekerheid voor bestaande erfpachters. Dit is des te onredelijker nu een belangrijke aanleiding voor deze stelselwijziging is dat banken tegenwoordig terughoudendheid zijn bij de financiering van erfpachtwoningen.

Nogmaals, de vooronderstelling dat erfpachters iets cadeau krijgen is ongegrond en onjuist. Sinds vele jaren wordt de canon bij uitgifte residueel bepaald en op basis van de grondwaarde van eigen grond, zijn canonherzieningen van oude erfpachtrechten uitgevoerd op basis van marktwaarde, en heeft Amsterdam de erfpachtprijzen altijd al gedifferentieerd naar gebruiksfunctie en buurt. Erfpachters betalen dus op dit moment al het volle pond!

Circa 25% van de Amsterdammers heeft ervoor gezorgd dat de gemeente meer dan 85% van de grond binnen de gemeentegrenzen heeft kunnen verwerven. Erfpachters zijn over het algemeen trots op de bijdrage die ze aan de gemeenschap leveren.

Amsterdamse splitsing appartementsrechten

Het overgrote deel van de 250.000 erfpachtrechten zijn appartementsrechten. Om andere algemene bepalingen van toepassing te maken op in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten, is de medewerking van alle appartementseigenaren - en in beginsel ook van hun hypothecaire financiers - binnen een complex vereist. Dit is het gevolg van de tot op heden door de gemeente Amsterdam gekozen volgorde van uitgifte in erfpacht en splitsing in appartementsrechten. De gemeente had vanaf het moment dat appartementsrecht werd opgenomen in het Burgerlijk Wetboek en nadien ervoor kunnen kiezen om deze volgorde bij nieuwe uitgiften om te draaien. Het kan niet zo zijn dat zo meteen in de praktijk aan individuele huiseigenaren de toegang tot het nieuwe stelsel wordt onthouden doordat één of meer buren niet kunnen of willen overstappen, bijvoorbeeld om financiële redenen. Een realistische overstapmogelijkheid voor iedere individuele erfpachter moet één van de uitgangspunten voor de conversie naar het nieuwe stelsel zijn.

Uitgangspunt: kapstok over

SEBA vindt dat bestaande erfpachters te allen tijde over moeten kunnen stappen op basis van hun huidige canon, en als deze is afgekocht zonder bijbetaling. De volledige grondwaarde (gebaseerd op de prijs van eigen grond) is ingeval van afkoop immers al betaald. Dit kost de gemeente en de erfpachter op korte- en op lange termijn niets! Hierdoor kan een groot deel van de opdracht aan de grondwaardecommissie komen te vervallen en hoeft de rekentool voor conversie niet ontwikkeld te worden, hetgeen veel (uitvoerings-) kosten en complexe ICT ontwikkelingen (risico's) scheelt. Het kan niet zo zijn dat erfpachters straks 'gevangen' komen te zitten in een contract met oude erfpachtvoorwaarden. Canonpercentage maatschappelijk verantwoorde rendementseis

Ook vindt SEBA dat het beantwoorden van de vraag wat een maatschappelijk verantwoord rendement op gemeentelijke grondinvesteringen is – het canonpercentage – niet overgelaten mag worden aan een grondwaardecommissie. Dit is geen vaktechnisch -, maar een politiek maatschappelijk onderwerp. De grondwaardecommissie zal deze vraag in de opdracht niet kunnen c.q. mogen beantwoorden. Hooguit kan ze advies uitbrengen over de maatschappelijke - en financieel economische gevolgen van een gekozen rendementseis.

Referendum

De uitgangspunten van dit college voorstel, zoals het nu is, zullen ertoe leiden dat bij overstap (in de praktijk veelal bij verkoop van een woning), de gemeente door verhoging van de canon op basis van voortdurende erfpacht de waardestijging afroomt. Niet uitgesloten is namelijk dat de grondwaardecommissie de canon vaststelt aan de hand van een zogenaamde "residuele grondwaardeformule", waardoor huiseigenaren het risico lopen dat de verkoopprijs van hun woning in belangrijke mate slechts zal afhangen van de herbouwwaarde. Dit is één van de belangrijkste bezwaren die aanleiding waren voor het erfpachtreferendum tegen het inmiddels ingetrokken erfpachtvoorstel van het vorige college. Dit bezwaar is in het voorstel dat nu voorligt nog niet weggenomen. Dit college voorstel is dan ook alleen al hierom vergelijkbaar aan het voorstel van het vorige college.

Partners om samen te werken

Een wijziging van het erfpachtstelsel is van grote invloed op beide contractpartijen, de gemeente aan de ene kant en de individuele erfpachter aan de andere kant. Het is dan ook niet meer dan logisch dat (vertegenwoordigers van) beide contractpartijen onderhandelen over een nieuw erfpachtstelsel en nieuwe erfpachtvoorwaarden. Het is onbegrijpelijk dat de belangrijkste stakeholders voor de gemeente – de erfpachters - geen gelijkwaardige gesprekspartner zijn in het voorgestelde wijzigingsproces. De wijzigingen kunnen direct invloed hebben op de portemonnee van erfpachters. De rol die SEBA in het concept krijgt toebedeeld is ondermaats. In een vroegtijdig stadium moeten (vertegenwoordigers van) erfpachters kunnen meepraten, mee denken en adviseren over wijzigingen in het stelsel en de gevolgen hiervan. In korte tijd heeft SEBA vorig jaar bijna 36.000 handtekeningen voor het erfpachtreferendum verzameld en SEBA is de afgelopen jaren, geheel zonder subsidie, uitgegroeid tot de belangrijkste spreekbuis voor erfpachters in Amsterdam. Het beperken van onze rol tot een aantal individuele gesprekken zonder enige positie is dan ook onvoldoende om te kunnen spreken van een evenwichtige vertegenwoordiging. Het is veel logischer indien het college een vertegenwoordigingsmodel kiest dat vergelijkbaar is aan wijziging in haar woonbeleid, Bouwen aan de Stad II. Hier zijn huurders vertegenwoordigd in de overeenkomst die het

gemeentelijk woonbeleid bepaald. De huurders worden als partners van de gemeente gezien om samen te werken aan een stad waar mensen naar hun zin kunnen wonen, kunnen aarden en willen wortelen. Het is niet meer dan logisch dat huiseigenaren en ondernemers een vergelijkbare positie krijgen toebedeeld als het gaat om het erfpachtbeleid van de gemeente. Bijna 30 procent van de appartementen/woningen in Amsterdam zijn koopwoningen en dit aandeel zal de komende jaren verder groeien. Wij vinden dat bij de samenstelling van de grondwaardecommissie (vertegenwoordigers van) erfpachters een evenredig deel (1 van 3 of 2 van 5) van de leden moeten kunnen voordragen. Ook willen wij dat de opdracht aan de grondwaardecommissie beperkter (zie hiervoor), eenduidiger en in samenspraak met ons wordt geformuleerd. Wij willen gedurende het hele wijzigingsproces beter toegang krijgen tot informatie, en input kunnen geven aan discussies. SEBA vindt het teleurstellend dat wij in het voortraject in de afgelopen maanden niet in de gelegenheid zijn gesteld om als partner voor het gemeentelijk erfpachtbeleid samen te werken.

Consumentvriendelijke erfpacht

Ten slotte. Vanaf 2012, bij de aanvang van het wijzigingsproces van het erfpachtstelsel, en nadien hebben wij het college en de raad geïnformeerd dat SEBA van mening is dat erfpachtvoorwaarden Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig behoren te zijn en dat bij het ontwerpen hiervan de erfpachter – de klant – centraal dient te staan. Bij deze onderverdeling is de economische context leidend geweest.

- *Een erfpachtcontract is duidelijk wanneer het geen onnodige complexe componenten bevat, de informatie glashelder is en de erfpachter/koper de (financiële) werking van het erfpachtrecht, nu en in de toekomst, kan begrijpen, beoordelen en overzien.*
- *Een erfpachtrecht is veilig als de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel zijn voor de erfpachter. Bij erfpachtrechten zijn de scenario's op te vatten als situaties waarin sprake is van wijziging van de te betalen canon of wijziging van de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak.*
- *Een erfpachtrecht is voor een erfpachter nuttig als hij het genotrecht verwerft over een onroerende zaak, deze vrij kan verhandelen en belasten, waarbij de omvang van de beperkingen die aan het recht zijn verbonden in verhouding staan tot de betaalde canon en de lasten die hij zou hebben gehad indien hij het volle eigendom zou hebben verkregen.*
- *Erfpachtrechten zijn doelmatig als er geen sprake is van te hoge en/of onnodige kosten. Daarnaast moet de erfpachter voor het erfpachtrecht te opzichte van de aankoop van het volle eigendom geen extra kosten maken.*

Voor consumenten is het van belang dat zij beschikken over informatie die hen in staat stelt een adequate beoordeling van het erfpachtrecht te maken. Om deze beoordeling te kunnen maken moet de verstrekte informatie correct, duidelijk en niet misleidend zijn. SEBA heeft hiervoor een normenkader voor de beoordeling van de informatieverstrekking opgesteld.

Deze randvoorwaarden aan het erfpachtstelsel zijn voor SEBA, ook nu het wijzigingsproces een herstart heeft gekregen, nog onverkort van kracht. Het zou goed zijn om deze integraal op te nemen in de uitgangspunten.
<einde brief>

2.2. Vereniging Eigen Huis (VEH)

Gesprek VEH, 10 december 2014

De Vereniging Eigen huis geeft aan dat zij vanuit de geschiedenis het huidige Amsterdamse erfpachtsysteem onwenselijk vindt. Ze zijn dan ook zeer blij met deze belangrijke stap naar een eeuwigdurend stelsel. Eeuwigdurend is voor de VEH bijna hetzelfde als eigen grond.
Uit het gesprek en de stukken leidt de VEH af dat de gemeente dit vernieuwingstraject open in wil gaan en dat juicht VEH erg toe.
De VEH wil dat graag tweezijdig open laten zijn en biedt aan om, mocht die wens er vanuit de gemeente zijn, haar Amsterdamse leden (24.000) op de hoogte stellen van de nieuwsbrief over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Ook zou de gemeente te zijner tijd via de VEH bijvoorbeeld vragen ter toetsing aan een deel van die leden voor kunnen leggen.

De VEH zal vanuit haar rol het proces niet alleen kritisch volgen maar wil ook constructief meedenken over de uitwerking van het nieuwe erfpachtstelsel. De VEH heeft een aantal zorgpunten:

Overstap

De prijs waartegen kan worden overgestapt is een belangrijk punt voor VEH. De VEH vraagt zich dan ook af tegen welke prijs er kan worden overgestapt en of rekening wordt gehouden met al betaalde erfpacht. Zij vraagt zich af in hoeverre er rekening wordt gehouden met of de erfpachter in een 1ste of 2de tijdvak zit. VEH vindt dat de afkoopsom redelijk moet zijn. Daarnaast heeft de VEH gevraagd of in het nieuwe systeem naast de mogelijkheid voor canonbetaling of eenmalige afkoop ook mogelijk is om een tussenvorm te hebben waarbij de canon wordt verhoogd met aflossing van de afkoopsom.

Transparantie

Transparantie vindt de VEH belangrijk. Zij zal letten op hoe transparant de keuzes worden gemaakt. Ook vindt zij het van belang om goed te communiceren over het huidige systeem en de systeemverandering. Daarbij zou ook commitment moeten worden gevraagd van de makelaars. Zij zouden, zo gaf VEH aan, ook een rol moeten nemen in de communicatie. VEH geeft aan dat zij hierin een rol zou kunnen spelen.

3. Raadscommissie, gemeenteraad en stadsdelen

Het college van B&W is verantwoordelijk voor de uitwerking van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, zoals vastgelegd in het coalitieakkoord. Het college wil de raad actief informeren over de voortgang van de uitwerking en de input vanuit de raadscommissie en de raad gebruiken voor de voorbereiding van de definitieve voorstellen voor de nieuwe Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullend beleid, die ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. De raad wordt zo actief betrokken om een zo breed mogelijk gedragen beeld te bereiken over de uitwerking van het nieuwe stelsel.

Met de invoering van het nieuwe bestuurlijk stelsel hoeven voornemens voor de stelselvernieuwing niet meer eerst aan de stadsdeelbesturen (Bestuurscommissies) te worden voorgelegd. De Bestuurscommissies zijn geen zelfstandige bestuurslaag, maar maken deel uit van het stadsbestuur. Omdat Bestuurscommissies verantwoordelijk kunnen zijn voor uitgifte van grond in erfpacht binnen het eigen stadsdeel worden zij wel betrokken in het traject voor de vernieuwing en zijn de dagelijks besturen van de Bestuurscommissies gevraagd een reactie te geven op het concept-Startdocument.

3.1. Raadscommissie gemeenteraad

Tijdens de behandeling in de samengestelde raadscommissie Financiën, Wonen en Grondzaken op 10 december jl. en de raad op 17 december jl. is het concept Startdocument besproken.

Insprekers bij de commissievergadering

Op 10 december waren er 3 insprekers: de heer (10)(2e) de heer (10)(2e) en de heer (10)(2e).

De heer (10)(2e) heeft drie punten. Allereerst is hij ook nog voorzitter van de vereniging i.o. van vicarierfpachters. De vereniging is nooit opgericht, omdat de vorige wethouder de toezegging heeft gedaan dat ook vicarie-erfpachters konden worden omgezet naar de nieuwe erfpachtrechten. Hij vindt dat nu niet terug in het voorliggende plan. Zijn verzoek is dit alsnog in dit plan te verwerken.
Het tweede punt betreft de samenstelling van de commissie van wijzen, die moet gaan adviseren over de grondwaardebepaling. Dat lijkt hem eerder een escalatiemechanisme dan een goede eerste stap. Immers, erfpachtcontracten zijn contracten tussen twee partijen, namelijk de gemeente en de erfpachter. Als men dat wil herzien, ligt het dan niet in de rede om in eerste aanleg gewoon als gemeente en met vertegenwoordigers van erfpachters om de tafel te zitten en te kijken of men daar uitkomt? Als men er dan niet uitkomt, kan men later altijd nog over naar een commissie van experts. Men kan ook nog overwegen om de

commissie meteen aan te vullen met experts.
Zijn derde punt betreft het mandaat van die commissie. Het valt hem op dat die commissie als uitgangspunt krijgt dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van kan ontvangen. Daar zit een grote denkfout in. Óf erfpacht wordt benaderd zoals het wordt beprijsd conform de markt óf de gemeente wil een rendement als belegger. Een belegger kan natuurlijk nooit eisen dat hij geen verliezen lijdt. Hiermee geeft de gemeente bloot dat erfpacht veel eerder een belasting is dan een rendement op een belegging. Dat zou ook betekenen dat als men dan die commissie samenstelt men helemaal niet moet denken aan mensen uit de vastgoedwereld, want met de markt en met vastgoed heeft het niets te maken, maar dan kan men veel eerder denken aan fiscaal getrainde economen. Dat zou dan een alternatief zijn.
Tot slot wil hij zeggen dat een expert, die zichzelf onafhankelijk noemt, nooit akkoord kan gaan met dit mandaat, want de prijs van de erfpacht wordt niet alleen bepaald door de grondwaarde, maar ook door eventuele forfaitaire canonpercentages en nog vast te stellen discontovoeten.[2]

Naar aanleiding van vragen van commissieleden geeft dhr. (10)(2e) nog aan:

- Beantwoording van de vraag waar het canonpercentage zou moeten liggen (waarover de grondwaardecommissie om advies wordt gevraagd) is z.i. afhankelijk van de vraag of het als belasting wordt benaderd of als markt en als belegger. Als belegger in grond moet men concluderen dat een belegging in grond eigenlijk veiliger is dan het beleggen in staatsobligaties. Dat zou betekenen dat er een minuscule afslag gehanteerd wordt op het rendement op staatsobligaties.
- T.a.v. de vraag welke vertegenwoordigers van erfpachters met de gemeente zouden moeten overleggen over contractherziening voorafgaande aan het advies van de grondwaardecommissie, zou SEBA, wellicht de vicarievereniging i.o., verhuurders van erfpachtwoningen en wellicht ook commerciële erfpachters vertegenwoordigd moeten zijn.
- Volgens dhr. (10)(2e) is in Amsterdam, anders dan in andere steden, het bepalen van marktwaarde een ondergeschoven kind geweest. Ook bij deze herziening is opnieuw het uitgangspunt dat de inkomsten van de gemeente niet mogen dalen; daarmee wordt als het ware een afslag genomen die nieuwe rechtszaken opnieuw uitlokt.

De heer (10)(2e) begint met een citaat: "Het erfpachtstelsel voorkomt dat winst in handen van speculanten en ontwikkelaars valt en Amsterdam inkomsten mist. Amsterdam is van ons allemaal, zoals het Amsterdamse water en de Amsterdamse lucht, dus ook de Amsterdamse grond." Hij vraagt wie hij hier citeert. Citeert hij hierbij de woorden van de liberaal Treub toen deze in 1896 de erfpacht invoerde, of de socialist Wibaut in 1914, toen hij net wethouder was geworden, of iemand anders? Wie het ook is, wat hier gesteld werd, vormt wel de kern van het erfpachtstelsel. Als dit college zijn zin krijgt, komt hieraan na 120 jaar een einde. Immers, in het nieuwe erfpachtstelsel wordt de canonherziening afgeschaft en is de waardestijging van de grond voor de woningbezitters en voor het bedrijfsleven.
Wat betekent dit voor de Amsterdammers? Met de afschaffing van het stelsel komen er eeuwigdurend jaarlijks tientallen miljoenen euro's minder beschikbaar voor de gemeentebegroting.

[2] Bovenstaande tekst is overgenomen uit het verslag van de commissievergadering van 10 december 2014.

Dat gaan de Amsterdammers merken in de voorzieningen voor zorg, wonen, onderwijs, cultuur, veiligheid en leefbaarheid. Daar zal minder geld voor zijn en daarop zal dus bezuinigd moeten worden. Of men zou de onroerendzaakbelasting gigantisch moeten verhogen. De vraag zal zijn of er in de toekomst nog geld zal zijn voor de openbare bibliotheek, een muziekgebouw, een ArenA, renovatie van monumenten, buurthuizen, broedplaatsen. De collectieve voorzieningen gaan dus achteruit en de belastingen zullen omhoog moeten. Dat laatste zullen VVD en D66 echter nooit accepteren. Het is dus een cadeau aan de Amsterdammers die het al goed hebben ten kosten van de Amsterdammers in kwetsbare buurten.
Private rijkdom versus publieke armoede.
De gevolgen reiken echter nog verder. Morgen gaat bekendgemaakt worden dat in Amsterdam 3985 woningen ("een gok, maar hij denkt dat het er 1000 meer zijn") zijn gebouwd. Een enorm aantal gelet op de crisis. Hoe kan dat? Dankzij de erfpacht. De beleggers uit Nederland, maar ook uit Duitsland zijn namelijk heel blij met het erfpachtstelsel. Het maakt het voor hen namelijk mogelijk om veel meer middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen te bouwen. Kijk naar het succes van de woontoren naast het oude Casagebouw. Kijk ook naar de koopwoningen met niet-afgekochte erfpacht in Overamstel. Alleen dankzij de erfpacht zijn deze woningen betaalbaar voor de doelgroep. Amsterdam is van iedereen, luidt de mooie titel van het coalitieakkoord. Maar straks is Amsterdam niet meer van iedereen. Het college speelt voor sinterklaas en kerstman tegelijk voor de groep Amsterdammers die het al goed heeft ten koste van de Amsterdammers die zich geen eigen woning kunnen permitteren.
Hoe kan het dat twee partijen, D66 en VVD, die samen geen meerderheid hebben in de gemeenteraad dit voor elkaar krijgen? In het coalitieakkoord staat dat het nieuwe stelsel op de korte termijn geen financieel nadeel mag opleveren voor de gemeente. Wat is echter korte termijn? Bij punt i op bladzijde 7 van het B en W-besluit staat dat de negatieve effecten van het nieuwe stelsel vooral op de lange termijn merkbaar zijn. De komende twintig jaar is het financieel effect relatief beperkt. Voorgesteld wordt de financiële effecten alleen maar voor de korte termijn door te rekenen, dus de komende tien jaar. Dit noemt hij absurd. Men weet dat het heel veel geld gaat kosten voor de stad en voor de Amsterdammers, maar men rekent alleen maar de gevolgen uit voor de korte termijn. Op basis daarvan wordt gezegd dat het allemaal wel meevalt en het dus verantwoord is het stelsel af te schaffen. Het is niet transparant en het is laf als het college weigert de enorme financiële gevolgen inzichtelijk te maken, die het omzetten in eeuwigdurende erfpacht op termijn heeft voor de stad en voor de Amsterdammers.[3]

Naar aanleiding van vragen van commissieleden voegt dhr. 10)(2e toe:

- Indien er bij eeuwigdurende erfpacht meer canon wordt gevraagd dan nu, zal in het begin van het nieuwe stelsel sprake zijn van meeropbrengsten voor de gemeente. Echter op termijn komt de gemeente niet meer langs. Als men eerlijk en transparant wil zijn tegenover de burger, zou men moeten zeggen dat de gemeente na vijftig jaar nooit meer langskomt om de waardestijging te incasseren; dat geld is voor de gemeente weg.
- Dhr. 10)(2e is benieuwd of op basis van het advies van de grondwaardecommissie goed en eerlijk mogelijk valt uit te rekenen wat de meerwaarde is voor het eeuwigdurend stelsel. Blijft z.i.

[3] Bovenstaande tekst van dhr. Olij is overgenomen uit het verslag van de commissievergadering van 10 december 2014.

staan dat er op termijn nooit meer geld bijkomt. Die waardestijging wordt in één keer uitgerekend zonder te weten wat de waardestijging over 100 jaar is en die stijging is dan weggegeven. Hij gaat ervan uit dat de initiële meeropbrengst van het verschil tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht vele malen kleiner is dan de structurele kosten voor de gemeente van de stelselwijziging.

De inspraak van dhr. (10)(2e) bevat dezelfde inhoud als de schriftelijke reactie van de SEBA, die is weergegeven in paragraaf 2.1.
Naar aanleiding van een vraag van een commissielid voegt dhr. (10)(2e) toe dat een tussentijdse overstap vrijwillig is, omdat nooit eenzijdig nieuwe contractvoorwaarden kunnen worden opgedrongen. Echter, die vrijwilligheid is zijns inziens welbeperkt, omdat banken terughoudend zijn in geval van financiering met erfpachtvoorwaarden. Als een koper gedwongen zou worden om over te stappen, zit de verkopende partij met een probleem als deze aan de oude voorwaarden vastzit.

Bespreking door raadscommissies en gemeenteraad

Door de leden van de raadscommissie respectievelijk de gemeenteraad is een aantal punten ingebracht (hoofdlijnen):

a. Besluitvorming Algemene Bepalingen loskoppelen van besluitvorming overstapregeling en aanvullend beleid: in het concept startdocument is aangegeven dat de mogelijkheden en wenselijkheid zouden worden onderzocht van het loskoppelen van de besluitvorming over de Algemene Bepalingen van de besluitvorming over de overstapregeling. Gelet op de complexiteit van het proces en het belang van zorgvuldigheid is het wenselijk om de Algemene Bepalingen en overstapregeling niet op elkaar te laten wachten.

b. Beschouwing van de financiële effecten op de langere termijn: de raad heeft motie 1263 aangenomen waarin het college wordt verzocht een brede beschouwing toe te voegen van de verwachte gevolgen van het nieuwe stelsel op de lange termijn, daarbij ook te kijken naar de verandering in inkomsten en uitgaven voor de gemeente ten opzichte van 2014 en hierbij op hoofdlijnen aan te geven hoe het college wil omgaan met eventuele extra inkomsten op de korte termijn.

c. Tegengaan van speculatie: in de commissie en de raad is aangedrongen op een nadere uitwerking van de maatregelen die speculatie moeten tegengaan. In de door de raad aangenomen motie 1262 is opgenomen dat eeuwigdurende erfpacht alleen wordt ingevoerd als vaststaat dat het 'uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat.

d. Implementatie:
   - Fasering invoering: in de raadscommissie is besproken dat alle 250.000 erfpachtcontracten niet in één keer kunnen worden omgezet. De uitvoering van de overstap zal praktisch uitvoerbaar moeten worden gemaakt, waarbij als uitgangspunt geldt rechtsgelijkheid voor alle erfpachters.
   - ICT: aandacht is gevraagd voor een zorgvuldige ICT-implementatie, in het licht van de ICT-problematiek binnen de gemeente. Gevraagd is hoe verzekerd kan worden dat de

rekenmodule voor de individuele erfpachter en het financieel model voor berekening van de effecten voor de gemeente daadwerkelijk betrouwbaar zijn.
- Gevraagd is om ook bij verdere voorstellen in het proces de expertise uit de andere steden te blijven betrekken en steeds de vergelijking te maken tussen de voorstellen van het college en de oplossingen waarvoor in andere steden is gekozen.

e. Zowel in commissie als raad is het belang van een reële en marktconforme grondwaardebepaling onderstreept. In de gemeenteraad is verzocht om het advies van de grondwaardecommissie onderwerp te maken van bespreking in de raad.

f. Het zou goed zijn als in de opdrachtformulering richting de grondwaardecommissie wordt meegegeven dat rekening gehouden moet worden met de wijze waarop in de laatste decennia de erfpacht, de grondwaarde in Amsterdam is vastgesteld. Het is zo dat in het verleden in veel gevallen (te) veel is betaald, misschien is er wel betaald als ware het eigen grond. Daar moet rekening mee worden gehouden bij de waardeberekening door de grondwaardecommissie.

g. De mogelijkheid voor afkoop in termijnen: in de commissie en de raad is aangedrongen om naast de keuze tussen afkoop en canon ook de mogelijkheid te onderzoeken van afkoop in termijnen.

h. Appartementsrechten/Vereniging van Eigenaren (VVE): uit de bespreking met commissie en raad blijkt een zorg over de mogelijkheid voor de overstap van erfpachters in appartementen. Ook deze erfpachters moeten individueel (dus zonder instemming van de VVE) kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel. Ook is onderkend dat deze wens nog een aantal knelpunten heeft en daarom het nodige uitzoekwerk vergt.

i. Commercieel vastgoed: een aantal raadsleden was van mening dat met invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor commerciële bestemmingen afgeweken zou worden van het coalitieakkoord. De raad heeft motie 1258 (L), waarin gevraagd werd af te zien van het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor commerciële bestemmingen, verworpen.

j. Stakeholders: door een aantal raadsleden werd opgemerkt dat sommige stakeholders die als expert reeds worden betrokken in de consultatie, belanghebbend zijn bij de stelselwijziging. Aangedrongen werd om meer stakeholders te betrekken bij het inwinnen van advies over de stelselwijziging. Dit betrof o.m. de Nederlandse Vereniging van Erfpachters (NLVE). In de raad is motie 1259 (M) ingediend, waarin gevraagd werd om de Huurdersvereniging Amsterdam als belanghebbende te betrekken bij de voorgenomen stelselwijziging, en om voor advies te betrekken als experts: demografen, sociaal-geografen en andere experts op het gebied van volkshuisvesting. Deze motie is door de raad verworpen.

k. Referendum: enkele raadsleden hebben gevraagd wat het college aanmerkt als het referendabele moment c.q. momenten in het proces.

l. Gevraagd is of erfpachters in beroep kunnen gaan tegen een nieuwe grondwaardevaststelling.

m. Verrekening bestaande rechten en verplichtingen van erfpachters met de nieuwe voorwaarden: het CDA roept het college op om de historisch gegroeide situatie mee te nemen bij de verdere ontwikkeling en de wijze waarop de overstap vormgegeven gaat worden.

n. Stimuleren overstappen: het nieuwe systeem is succesvol als zoveel mogelijk mensen vrijwillig overstappen. Het systeem moet er beter op worden voor de huiseigenaren. Misschien is dat iets dat nog beter omschreven moet worden. Uitgaande van het gegeven dat voortdurend goedkoper is dan eeuwigdurend, hoe kan een stelsel zo aantrekkelijk zijn dat erfpachters vrijwillig zouden overstappen en zou het college hier stimulerend in moeten werken?

o. Wat denkt het college dat het gewenste rendement zou moeten zijn bij benadering? Is het college ermee eens dat rendement op grond niet zomaar vergeleken moet worden met rendementen op vastgoed, omdat grond risicolozer is dan vastgoed? Het zou goed zijn dit de grondwaardecommissie mee te geven.

3.2. Stadsdelen (bestuurscommissies)

Stadsdeel Noord

Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Noord geeft in zijn schriftelijke reactie dd. 17 december 2014 mee:

1 *Volgens de in het startdocument opgenomen planning, is het vroegst mogelijk moment van bestuurlijke besluitvorming maart 2016. In de loop van 2015 zullen de concept nieuwe algemene bepalingen openbaar worden.*
2 *Te verwachten is dat toekomstige erfpachters (ontwikkelaars, beleggers, zelfbouwers) op dat moment een afweging maken of ze deze nieuwe algemene bepalingen afwachten of dat ze juist versneld willen bouwen om nog onder de huidige algemene bepalingen kunnen vallen. Er zal kortom onzekerheid ontstaan die in het ergste geval tot stagnatie van de productie zal leiden. Het bestuur stelt dan ook voor de besluitvorming over de algemene bepalingen te versnellen ten einde de periode van onzekerheid zo kort mogelijk te laten duren en meer tijd te nemen voor het veel complexere systeem van overgangsregelingen.*
3 *Er wordt ook een rekenmodule gemaakt voorde individuele erfpachter. Dat is inderdaad zeer belangrijk. Naar verwachting zullen de meeste conversies naar eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden bij verkoop van het erfpachtrecht. Het is dan van essentieel belang dat zowel koper als verkoper zelf digitaal kunnen doorrekenen wat een conversie naar de nieuwe algemene bepalingen voor financiële gevolgen heeft.*
4 *Een groot deel van de productie zal door de stadsdelen plaatsvinden. Daar vinden ook de gesprekken plaats met toekomstige erfpachters over de bouw van woningen, maatschappelijke voorzieningen en commercieel vastgoed. De stadsdelen zullen dan ook gedurende het gehele proces van voorbereiding, besluitvorming en implementatie optimaal geïnformeerd moeten worden, zowel bestuurlijk als ambtelijk.*

Stadsdeel Oost

Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Oost geeft per brief dd. 11 december 2014 als reactie:

1 *Procesvoorstel: graag krijgt het Algemeen Bestuur te zijner tijd de gelegenheid om voor de vrijgave voor inspraak op het daadwerkelijke voorstel tot aanpassing van het stelsel advies te kunnen uitbrengen aan het college en aan de Gemeenteraad. Aangezien een aantal gevolgen van de aanpassing van het erfpachtstelsel met mogelijk forse impact voor de gebieden in het stadsdeel nu nog niet helder is, ziet het stadsdeel hiervoor graag ruimte ingebouwd in het proces.*
2 *Met betrekking tot het concept-startdocument viel op dat in afwijking van het collegeakkoord ook niet-woonfuncties aan de herziening van het stelsel zijn toegevoegd. Het lijkt het stadsdeel verstandig de gevolgen van het niet uitsluiten van (verschillende) niet-woonfuncties apart in beeld te hebben als het daadwerkelijke voorstel verder behandeld zal worden. Voor investeerders in bedrijfsgebouwen en andere niet-woonfuncties leverde het werken in Amsterdam Oost met het bestaande stelsel weinig problemen op. Investeerders in bijvoorbeeld transformatie van bestaande gebouwen zien erfpacht, net als beleggers in huurwoningen, ook in de huidige vorm vaak als een goed hanteerbaar instrument om de beschikbare investeringsruimte optimaal te benutten. Ten behoeve van de uitwerking van het uiteindelijke voorstel is de suggestie ook de mogelijke effecten op de bouwproductie (met name beleggershuurwoningen) en maatregelen gericht op het tegengaan van speculatie te onderzoeken. In het algemeen heeft de beoogde aanpassing zoals bekend voor de stad als geheel en dus ook voor de gebieden op middellange en lange termijn aanzienlijke financiële effecten, waarvan het goed is deze helder in beeld te hebben.*

Stadsdeel West

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West geeft per brief van 22 december 2014 het volgende mee. *Voor veel burgers in Amsterdam West zal de wijziging in het erfpachtstelsel van groot belang zijn. De bestuurscommissie hecht daarom aan een zorgvuldige vormgeving van het participatie-, inspraak en besluitvormingsproces dat zal leiden tot de vernieuwing van het stelsel. De bestuurscommissie gaat er van uit dat het Algemeen Bestuur voorafgaand aan de inspraak in staat wordt gesteld te reageren op het voorstel tot aanpassing van het erfpachtstelsel. Deze advies periode van de bestuurscommissie is thans nog niet opgenomen in het planningsschema.*

Stadsdeel Zuid

Met zijn brief van 19 december 2014 geeft het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Zuid aan *dat het verheugd is dat het college gekozen heeft het erfpachtstelsel te herzien en in te zetten op de eeuwigdurende erfpacht. De canon herziening einde tijdvak (CHET) procedures die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd hebben voor individuele erfpachters geleid tot een substantiële lastenverzwaring als gevolg van de verhoging van de erfpachtcanon.*
Als gevolg van aflopende tijdvakken van de erfpacht is in Buitenveldert de komende jaren sprake van canonherzieningsprocedures.
Het dagelijks bestuur pleit ervoor om ongeacht de uitkomst van gerechtelijke procedures bij de canonherziening van lopende erfpachtcontracten een keuzevrijheid van de algemene bepalingen te bieden. Voor wat betreft de communicatie gaat het dagelijks bestuur er vanuit dat naast de in het concept-startdocument genoemde partij(en) ook andere maatschappelijke instellingen, waaronder het wijkopbouwcentrum Buitenveldert als vertegenwoordiging van de bewoners actief betrokken worden in het proces van de Eeuwigdurende erfpacht.

Stadsdeel Zuidoost

In de brief van 18 december 2014 geeft stadsdeel Zuidoost aan dat *het startdocument vooral inzicht geeft in de uitgangspunten en procesaanpak. Het Dagelijks Bestuur van Zuidoost stemt hiermee in.*

Vrijwel alle woningen, bedrijven en kantoren binnen ons Stadsdeel zijn in erfpacht uitgegeven. Voor het Dagelijks Bestuur van Zuidoost is het belangrijk dat de acceptatie van het erfpachtstelsel wordt vergroot. Uitgangspunt zou moeten zijn, dat het nieuwe erfpachtstelsel minder complex zal zijn en meer zekerheid voor de toekomst zal geven. Mede gezien het feit dat in Zuidoost de komende jaren sprake is van canonherzieningen.

Gezien het belang voor het Stadsdeel wil het Dagelijks Bestuur graag op de hoogte worden gehouden van de aanbevelingen en de uitwerking van het nieuwe erfpachtstelsel.

4. Expertsessies

Met een vertegenwoordiging van banken, notarissen en vastgoedprofessionals (makelaars) wordt in zogenaamde expertsessies zeer inhoudelijk naar de plannen gekeken. De eerste sessies hebben inmiddels plaatsgevonden en de opbrengst staat hieronder weergegeven. Het is de bedoeling om deze partijen herhaaldelijk op deze manier te betrekken bij het proces, de inhoud en de uitwerking van de plannen.

4.1. Banken

Gesprek Banken, 6 januari 2014

De eerste reacties en vragen bij de vernieuwing en het startdocument zijn:

- Schrijf de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het overige beleid begrijpelijk op. Probeer hiervoor te streven naar taalniveau B1. Taalniveau B1 is eenvoudig Nederlands dat voor bijna alle Nederlanders te begrijpen is. Het is belangrijk om de ingewikkeldheid er uit te halen. De consument is namelijk redelijk onbekend met het product dus moet het snel kunnen begrijpen.
- Denk goed na of de voorstellen wel in het voordeel van de consument zijn en wees helder over de nadelen.
- Zorg er voor dat alle gevolgen begrijpelijk zijn. Bij de indexering van de canon moet het bijvoorbeeld duidelijk zijn wat er gebeurt, hoe de indexatie tot stand komt en hoe het gecontroleerd kan worden. Een module, bijvoorbeeld mijn.erfapcht.nl, zou hierbij en bijvoorbeeld bij de overstap inzicht kunnen bieden.
- Voor de financiering van erfpacht is de zekerheid van belang. Tijdelijke erfpacht wordt bijvoorbeeld anders tegenaan gekeken dan voortdurende erfpacht. Erfpacht zelf is geen reden om geen financiering te verstrekken, het financieringsvraagstuk veranderd wel als bijvoorbeeld het einde van het tijdvak dichterbij komt. Hoe sneller eeuwigdurende erfpacht wordt ingevoerd hoe eerder dit probleem wordt weggenomen. Als eerst de Algemene Bepalingen worden ingevoerd en in een later stadium de overstapregeling vergroot dit niet het probleem, dat is er en blijft er dan. Uiteraard is zo snel mogelijke invoering van de overstapregeling wel gewenst.
- Gevraagd is of toetsing van de gemeentelijke aanbieding om over te stappen van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht door een externe commissie als meerwaarde wordt gezien voor de erfpachter. De aanwezigen zagen hierin geen meerwaarde. Geadviseerd wordt bij de aanbieding om meer nadruk te leggen op de begrijpelijkheid en de controleerbaarheid dan op een externe toetsing.
- Heeft het splitsen van een bestaand erfpachtrecht in appartementsrechten ook financiële consequenties omdat er dan, in sommige gevallen alleen op papier, meer woningen worden gecreëerd?
- Neem de door de NVB heeft opgestelde bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) als uitgangspunt voor het nieuwe erfpachtstelsel en geef die ook mee aan de informatie voor de grondwaardecommissie.

Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten

- In de richtlijn zijn de uitgangspunten opgenomen waaraan (nieuw te vestigen) particuliere erfpachtrechten getoetst worden in het kader van de hypotheekverstrekking. Deze richtlijn kan ook als meetlat gebruikt worden om de nieuwe Algemene Bepalingen langs te leggen.
- Het notariaat heeft op basis hiervan een modelakte opgesteld die hier verder invulling aan geeft. De modelakte verschilt op een klein aantal punten van de bancaire richtlijn.
- Afgesproken is dat bij de volgende expertsessies de richtlijn vergeleken wordt met de concept Algemene Bepalingen.

4.2. Notarissen

Gesprek Notarissen, 2 december 2014

Op 2 december vond de eerste expertsessie notarissen plaats. De notarissen waren enthousiast over de helderheid en openheid van het concept Startdocument. Zij gaven het volgende mee.

Algemeen

- Zorg voor heldere definitie van ogenschijnlijk duidelijke termen zoals canon, afkoopsom, canonpercentage en dergelijke.
- Er is een goed beeld van de particuliere woningbezitter als het gaat over erfpacht. Het is van belang dit inzicht ook te verkrijgen waar het gaat om commercieel en maatschappelijk vastgoed. Wellicht dat dit tot aanvullende of andere beelden leidt ten aanzien van AB's en ten aanzien van fasering.
- De gemeente moet ook oog hebben voor burgers op eigen grond. Als de gemeente heel veel coulance betracht bij erfpachters, dan betalen Amsterdammers met panden op eigen grond hier de rekening voor.
- In de huidige erfpachtcontracten is vaak onduidelijkheid over de bestemming (zowel bestemming als het aantal m²). De gemeente moet goed nadenken hoe er een canon tot stand komt voor eeuwigdurende erfpacht indien de bestemming onduidelijk is.

Canonherziening einde tijdvak en deskundigen

De notarissen geven aan dat het op grond van de huidige AB's mogelijk is om aan het einde van het tijdvak de nieuwe algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing te verklaren en daarmee een overstap naar eeuwigdurende erfpacht te realiseren. De bevoegdheid van de gemeente om de AB's eenzijdig te wijzigen is echter nog onder de rechter in de rechtszaak SEBA/gemeente Amsterdam. Het is dus nog onduidelijk of dit de rechtelijke toets doorstaat.
De notarissen geven daarbij wel aan dat de erfpachters op basis van de huidige AB's gebruik kunnen maken van een deskundigencommissie. De gemeente moet uitzoeken in hoeverre de erfpachters de mogelijkheid behouden om een deskundigencommissie op basis van de oude AB (huidige voortdurende stelsel) te kunnen instellen op het moment dat er een overstap is naar een eeuwigdurend stelsel aan het einde van een tijdvak. In Den Haag kunnen erfpachters een deskundige inroepen als zij het niet eens zijn met de gemeentelijke waardebepaling. De invulling is echter anders, hier doet de gemeente onderzoek naar.

Fiscale gevolgen

Een belangrijk aandachtspunt zijn de fiscale gevolgen bij de invoering en de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtsysteem. Ingezoomd is op de overdrachtsbelasting. In Den Haag is bij de wijziging naar eeuwigdurend (wel vanaf tijdelijke rechten) overdrachtsbelasting geheven. In Leiden is bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend overdrachtsbelasting geheven als er gekozen werd voor afkoop, bij keuze voor canon was er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Appartementsrechten

Erfpachtrechten die gesplitst zijn in appartementsrechten zijn een punt van aandacht bij overstap. Het is uiteraard wenselijk dat het mogelijk wordt om per appartementsrecht over te stappen en niet met de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE). Hiervoor geldt dat er nog aanvullend onderzoek, bredere toetsing en uitwerking nodig is.

4.3. Vastgoedprofessionals

Gesprek Vastgoedprofessionals, 15 december

In de expertsessie van vastgoedprofessionals waren vertegenwoordigers van de woningmarkt en van commercieel vastgoed vertegenwoordigd.

Algemeen

Houdt de algemene bepalingen zo simpel en duidelijk mogelijk. Bij het opzetten van de algemene bepalingen moet rekening gehouden worden met zowel commercieel vastgoed als met wonen. Indien het niet mogelijk is goede algemene bepalingen voor beide bestemmingen te maken kan dit eventueel zelfs met twee algemene bepalingen. Capital markets en beleggers verschillen echt van particulieren. De vraag vanuit de vastgoedprofessionals is echter wel of hierbij geen sprake is van rechtsongelijkheid.
De invoer van eeuwigdurende erfpacht is ook belangrijk voor commercieel vastgoed. Ook hier geeft de canonherziening einde tijdvak problemen, omdat het zeer onvoorspelbaar is en het geen transparant. Veel (Duitse) beleggers willen niet investeren in Amsterdam vanwege het stelsel van voortdurende erfpacht.
De vastgoedprofessionals adviseren om met Den Haag en Rotterdam te overleggen over hoe zij het hebben aangepakt.

Samenstelling grondwaardecommissie

Een grondwaardecommissie uit drie leden vinden de vastgoedprofessionals krap. Er zou een jurist, notaris en vastgoedprofessional op commercieel en woongebied aan kunnen worden toegevoegd. Een kern van drie leden aangevuld met "adviseurs" die periodiek input kunnen leveren wordt nog steeds als een commissie van drie leden gezien. Als "Adviseur" heb je slechts heel beperkte invloed bij zo'n commissie.
Binnen elk segment zijn er veel verschillende visies over de grondwaardebepaling. De *uitvoerbaarheid* en het *draagvlak* van de methode moet gewaarborgd worden. Praktijkervaring is daarbij nodig. Ook moet er op de uitvoerbaarheid een toetsing plaatsvinden. Geadviseerd wordt om aan te sluiten bij een bestaande methode, vindt niet als Amsterdam zelf het wiel uit.

Let op dat er uit de grondwaardecommissie niet een advies of hoge norm komt die theoretische helemaal klopt maar niet aansluit op de praktijk. Ook nu zijn de verschillen in waarde tussen eigen grond en voortdurende erfpacht niet altijd voldoende zichtbaar in de markt.

Appartementsrechten

Een belangrijk aandachtspunt zijn de appartementsrechten. In het concept Startdocument lijkt het erop dat slechts een VvE als geheel zou kunnen overstappen. Het is van belang dat ieder appartement los kan overstappen.

Bestemmingswijzigingen/ volumewijzigingen/ transformatie

Grijp het moment aan om transformatie van leegstaande kantoren te stimuleren met erfpacht. Nu is er de experimentenregeling, waarin de mogelijkheid is gemaakt om bij functiewijziging naar een hogere waarde een langer tijdvak te krijgen ipv bijbetaling. Deze optie vervalt bij eeuwigdurende erfpacht. Hoe wordt er dan omgegaan met een wijziging naar een laagwaardigere bestemming? Momenteel wordt er alleen bij een meerwaarde afgerekend en wordt er bij een laagwaardigere bestemming geen geld teruggegeven maar kan het tijdvak verlengd worden. Hoe wordt dit vorm gegeven bij het eeuwigdurende stelsel?
De procedure bij transformatie geeft onzekerheid omtrent de bepaling van de grondwaarde. Een standaardgrondprijs per bv. postcodegebied en per bestemming zou de betrouwbaarheid en ook de voorspelbaarheid zeer ten goede komen.

Verplichte overstap bij canonherziening einde tijdvak

De erfpachter heeft nu de mogelijkheid om zelf (indien hij kiest voor deskundigen en niet de gemeentelijke aanbieding accepteert) een deskundige aan te wijzen. Hiermee heeft de erfpachter invloed. Deze mogelijkheid of een andere bezwaar of beroepsmogelijkheid moet in het kader van rechtszekerheid blijven bestaan, ook als de erfpachter vrijwillig overstapt. De erfpachter zou de mogelijkheid moeten behouden om in bezwaar/beroep te gaan tegen de bepaalde afkoopsom/canon voor het eeuwigdurende erfpacht. In de huidige praktijk zijn dit de drie deskundigen. Andere opties zijn bijvoorbeeld de waarde te laten valideren door een kwaliteitscommissie of het laten aanstellen van één deskundige door de rechter bij bezwaar (model Rotterdam).

Gedeeltelijke aflossing bij canonbetaling

Aan de vastgoedprofessionals is voorgelegd of zij naast canonbetaling en afkoop, ook de mogelijkheid van canonbetaling inclusief gedeeltelijke aflossing een goede betalingsvorm vinden. De reactie is dat deze optie nog meer complexiteit in het systeem brengt. Geadviseerd wordt om dit nu niet mee te nemen. De stelselwijziging is al complex genoeg en de mogelijkheid om te kiezen voor canonbetaling en afkoop is voldoende.

Aanvullend beleid en rechtszekerheid

Aanvullend beleid kan makkelijk worden gewijzigd door de gemeente. Dit geeft de erfpachter rechtsonzekerheid. Hoe meer er wordt opgenomen in de AB's, hoe meer rechtszekerheid er wordt geboden.

Korte termijn geen nadelig effect voor de gemeente

De proceskosten voor de vernieuwing zijn circa 2,5 miljoen. Het lijkt er op dat de gemeente met dit uitgangspunt deze kosten wil gaan verhalen bij de overstap.

5. Gemeente Rotterdam en Den Haag

In het kader van de consultatie zijn er gesprekken geweest met de gemeente Den Haag en de gemeente Rotterdam. Beide gemeente hebben eerder een systeem van eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. De gemeente Amsterdam blijft in gesprek met beide gemeenten, ook in een later stadium. Het is niet gelukt om in de afgelopen periode ook een gesprek met de gemeente Utrecht te voeren. De contacten zijn echter wel gelegd en het gesprek met de gemeente Utrecht zal dan ook nog plaatsvinden zodat ook die ervaringen meegenomen kunnen worden.

De tips en adviezen van Rotterdam en Den Haag worden meegenomen in de verdere uitwerking. Een deel van de adviezen is reeds beleid (aandacht voor communicatie, samenwerking projectgroep met lijnorganisatie, overleg VEH).

5.1. Gemeente Rotterdam

Gesprek gemeente Rotterdam, 9 december 2014

In Rotterdam zijn in het verleden voornamelijk tijdelijke erfpachtrechten uitgegeven met een looptijd van 99 jaar. Het was mogelijk te kiezen voor betaling in de vorm van canon of om de canon vooruit te betalen voor 50 jaar of voor 99 jaar. In 2003 is de gemeente Rotterdam overgestapt naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel (voor commercieel/ maatschappelijk vastgoed) en volle eigendom (particuliere woningen).

Communicatie

- Juridisch is erfpacht complex en daarom moeilijk uit te leggen;
- Belangrijkste uitgangspunten: rechtvaardigheid, gelijkheid, zorgvuldigheid;
- Vereniging Eigen Huis (VEH) is meteen meegenomen in het traject en heeft als ambassadeur opgetreden in een later stadium. VEH heeft een grote rol gespeeld bij bijvoorbeeld de toetsing van de berekeningswijze;
- Makelaarsvereniging en het notariaat hebben ook meegedacht;
- Er was veel aandacht voor het persoonlijke aanbod aan erfpachters. Snapt de erfpachter het? Is het zorgvuldig? Is het eerlijk? Bij de verstuurde brief is ingezet op een simpele en duidelijke boodschap. In de brief werden de erfpachters uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst en werd de vraag & antwoord meegestuurd;
- Vraag & Antwoord waren zeer uitgebreid en werden continue geactualiseerd;
- Op de website werd zoveel mogelijk uitgelegd;
- Werving was niet het doel. Het doel was om de mogelijkheid van overstappen te bieden;
- Zorg voor ambassadeurs. Professionals die het stelsel kunnen uitleggen aan de erfpachters en die achter het stelsel staan.

Fasering bij de implementatie

- In Rotterdam werd de conversie gefaseerd ingevoerd: per functie en per gebied.
- In 2003 werd per gebied gestart met woningen en daarna bedrijven (2005).
- Er zijn per gebied wekelijks bijeenkomsten georganiseerd waar mensen persoonlijk vragen konden stellen. Voor deze bijeenkomsten was veel belangstelling.
- Berekeningen: WOZ-waarde 1999 werd als vertrekpunt gebruikt. De WOZ-waarde werd omgerekend naar een marktconforme waarde van 2003 op basis van de wijk specifieke ontwikkeling tussen 1999 en 2003 (de aanbiedingen waren bevroren op prijspeil 2003). Op basis hiervan kreeg iedere erfpachter een aanbod. De berekening van de prijs voor het verkrijgen van vol eigendom werd gemaximeerd op de getaxeerde grondwaarde (aftopping).
- Fysiek was het onmogelijk om iedereen tegelijk een aanbod te doen. Alles werd gefixeerd op 1 januari 2003. Deze gefixeerde prijs gold voor het eerste aanbod (geldigheid van twee maanden) van de gemeente. Als in een later stadium wordt overgestapt volgt een tweede aanbieding op actueel prijspeil. Bij een aanbieding in 2008 werd alleen het gefixeerde prijspeil gehanteerd als het nog ging om een '1e aanbieding'. Als erfpachters geen gebruik hebben gemaakt van de eerste aanbieding op basis van de gefixeerde grondwaarde, wordt bij een tweede aanbieding de koopsom berekend aan de hand van de alsdan actuele grondwaarde.
- De gemeenteraad heeft expliciet gekozen om 40% korting te geven op de waarde van de grond om zo de overstap aantrekkelijk te maken.

De berekeningen

- Er is uitgegaan van de inkomstenbenadering: de gemeente heeft een aantal betalingen tegoed van de erfpachters. Deze toekomstige betalingen werden netto contant gemaakt.
- Bij de eerste aanbieding werd dus de berekening gemaakt op basis van de grondwaarde van 1 januari 2003: de grondwaardeveranderingen na 2003 kwamen dus niet ten goede aan (of ten laste van) de gemeente.

Taxateur

- Externe taxateurs hebben de grondwaarde bepaald (grondwaardeontwikkeling van 1999 tot 2003 per gebied/wijk en functie).
- Taxateurs werden door de gemeente aangesteld. Dit was geen discussiepunt.
- Er was één taxateur die het toezicht hield.

Appartementsrechten

De appartementsrechten-problematiek speelde alleen bij woningen die werden omgezet van tijdelijke erfpacht naar volle eigendom. Hiervoor werd de volgende oplossing gehanteerd:

- Bloot eigendom analoog splitsen aan appartementsrechten.
- Bloot eigendom-deel werd aan het appartementsrecht gekoppeld.
- Vervolgens ging de erfpacht door vermenging teniet.[4]

Fiscaal/ Financiën

- Bij de gronduitgifte in erfpacht word het bedrag van 50 jaar vooruitbetalen in de GREX gestort door het erfpachtbedrijf. Bij uitgifte in vol eigendom gaat de volledige grondwaarde in de GREX. Het verschil tussen erfpacht en volle eigendom is dat bij erfpacht het erfpachtbedrijf na 50 jaar inkomsten genereert en bij volle eigendom niet.

[4] in de literatuur is deze oplossing niet onomstreden. Betwist wordt of de erfpacht door vermenging tenietgaat.

- Bij overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend is er overdrachtsbelasting verschuldigd over het verschil in waarde. Hierover was in een vroeg stadium overleg met de belastingdienst.

Implementatie en projectorganisatie
In de periode van 2003 tot 2009 hebben alle 29.000 erfpachters een eerste aanbieding ontvangen. Er zijn circa 11.000 contracten geconverteerd naar vol eigendom en 500 contracten naar eeuwigdurende erfpacht Er zat een ambtelijk projectteam op van 20 man. Per conversie leverde het de gemeente ongeveer € 15.000 tot € 20.000 op.

In 2003 is er een projectgroep gestart voor de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel. In 2009 is de projectgroep opgeheven, waarbij veel kennis verloren is gegaan. Zorg daarom gedurende het traject dat de afdelingen uitgifte en erfpachtbeheer meedraaien, zodat de kennis er blijft.

5.2. Gemeente Den Haag

Gesprek gemeente Den Haag, 16 december 2014
In 1911 is den Haag gestart met de invoer van tijdelijk erfpacht (Treub). In 1977 heeft zij een korte periode van voortdurende erfpacht gekend. Sinds 1986 is er eeuwigdurende erfpacht. Sinds 2008 behoort ook volle eigendom tot de mogelijkheden. Sinds 1986 is heruitgifte voor de tijdelijke erfpachtrechten mogelijk naar het eeuwigdurende systeem.

Canon en Afkoop
Vanaf 1986 wordt er een vaste grondwaarde vastgesteld bij uitgifte/heruitgifte. De grondwaardeontwikkeling vanaf uitgifte/heruitgifte gaat naar de erfpachter. De erfpachter kan altijd kiezen tussen canonbetaling of afkoop. De erfpachter kan de canon afkopen tegen de grondwaarde aan het begin van het tijdvak. De autonome waardestijging gedurende het tijdvak gaat dus naar de erfpachter. Je kunt nooit terug van afkoop naar canon. De canon wordt niet geïndexeerd. Wel wordt er om de 5 jaar een nieuw canonpercentage van toepassing, waarmee het canonbedrag wordt aangepast. Zo zal de canon van rechten waarvan de canon in 2010 voor het laatst voor 5 jaar is vastgesteld in 2015 wijzigen van 4,8% naar 2,3%.Het canonpercentage is een mix van de rente van de Bank Nederlandse Gemeente (BNG) en de rente op een hypothecaire lening. Van de circa 55.000 erfpachtrechten zijn er circa 27.000 canonbetalend.

Bestemmingswijziging en volume-uitbreiding
Bij bestemmingswijzigingen en volume-uitbreidingen wordt de canon/afkoop omhoog bijgesteld of blijft de canon gelijk. De canon wordt nooit omlaag bijgesteld. Op dat moment wordt de huidige grondwaarde van de oude bestemming vergelegen met de huidige grondwaarde van de nieuwe bestemming. Indien het een afgekocht erfpachtrecht is, kan je voor de meerwaarde ook kiezen voor canonbetaling. Twee betalingsregimes is dus mogelijk maar heeft niet de voorkeur van de gemeente.

Volle eigendom

Sinds 2008 is het mogelijk om van eeuwigdurende erfpacht over te stappen naar volle eigendom. Er is een waardeverschil van 2,75% vastgesteld van een vergelijkbare nieuwbouwkavel. Dit percentage was door deskundigen vastgesteld. Hier werd weinig gebruik van gemaakt (slechts 1% koos voor vol eigendom), waardoor het percentage nu is gehalveerd naar 1,375%.
De gemeente betaalt de aktekosten. Ook de hypotheekakte moet worden bijgesteld. De meerwaarde die betaald moet worden is circa 1.500 euro (van eeuwigdurend naar volle eigendom). De behandelingskosten zijn circa 675 euro.

Heruitgifte van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht

Er waren in 2008 35.000 tijdelijke erfpachtrechten. Er zijn er inmiddels 23.000 overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. De grondwaarde werd opnieuw bepaalt door 55% te nemen van een vergelijkbare nieuwbouwkavel. Het percentage van 55% is neergelegd in het beleid van de gemeente (de Algemene Bepalingen).
Er is sprake van een poule van circa 7 tot 9 makelaars die de buurt in gaan. Zij gaan 3/ 4 jaar van te voren de buurt in om de grondwaarde van een vergelijkbaar nieuwbouwkavel te bepalen op verzoek van de gemeente. De erfpachter ontvangt een eerste aanbieding. Een half jaar voor de einddatum van het tijdelijke erfpachtrecht krijgt de erfpachter een tweede aanbieding. De erfpachter heeft altijd de mogelijkheid om in beroep te gaan en een deskundigenprocedure te vragen. Hier is slechts 5 keer gebruik van gemaakt. Ook kan de erfpachter afzien van de omzetting. Het tijdelijke recht loopt dan af, De erfpachter krijgt de opstallen vergoed (slechts 1x gebruik van gemaakt).

Over het percentage van 55% is meerdere malen geprocedeerd (tot het gerechtshof). In alle gevallen heeft de gemeente Den Haag deze procedures gewonnen en is de 55% akkoord bevonden.
15 jaar voor het einde is heruitgifte naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk. Ook over de aanzegging van een nieuwe canon is geprocedeerd, tot de Hoge Raad, en is de gemeente Den Haag in het gelijk gesteld.
De canonsprong na 75 jaar is in Den Haag van bijvoorbeeld € 60 per jaar naar € 800 tot € 1200 per jaar.

Appartementsrechten

Erfpachters van appartementen maken nauwelijks gebruik van de overstap van eeuwigdurend naar volle eigendom.

Bij de overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend wordt er gebruik gemaakt van een obligatoire overeenkomst (o.o.) per appartement. Ook de grondwaarde wordt op het moment van afsluiten van de obligatoire overeenkomst actueel bepaald. Deze overeenkomst wordt gesloten met de huidige erfpachter of de potentiële koper en wordt niet ingeschreven in het Kadaster. Er gelden hierdoor binnen 1 erfpachtrecht meerdere ingangsdata voor het eeuwigdurende recht en dus ook verschillende grondwaarden. Vanaf de overstap geldt de hogere canon. De overeenkomst wordt bij verkoop van het appartementsrecht overgedragen aan de toekomstige appartementsrecht-eigenaren (dit is niet als verplichting in de overeenkomst opgenomen). Dit gebeurt zonder problemen. Ook banken en notarissen zien hier geen probleem.

De waardebepaling voor de overstap gebeurt per appartementsrecht (ook bij bestemmingswijzigingen) en de peildatum voor het vaststellen van de nieuwe grondwaarde is de datum van het sluiten van de overeenkomst. Op het moment dat alle appartementen zijn overgestapt, moet dit worden vastgelegd in een notariële akte. In de praktijk gebeurt dit niet altijd. Het kan niet worden afgedwongen, maar het is niet altijd eenvoudig alle appartementsrechteigenaren op één lijn te krijgen. De gemeente Den Haag is daarom aan het nadenken over een andere aanpak, zonder dat de obligatoire overeenkomst wordt aangetast. Deze overeenkomst is van belang voor een goed functionerende koopwoningenmarkt.

Communicatie

- Voor de omzetting naar eigen grond zijn vele informatieavonden georganiseerd. Daar is veel gebruik van gemaakt. Slecht 1% is toen overgestapt.
- Het concreet noemen van een bedrag voor de betreffende erfpachter heeft geleid tot een grotere respons.
- Nu wordt er voorgelicht via de website
- Ook worden er heldere brieven verstuurd. 10-15% is nu overgestapt naar volle eigendom.
- Makelaars geven voorlichting over de mogelijkheden -> werkt goed.
- Banken, notarissen en VEH zijn niet betrokken geweest.
- Er is een folder gemaakt bij de AB's, geen toelichting

Implementatie

Slechts voor de overstap van een aantal duizenden rechten per jaar waren 20-25 medewerkers nodig. Nu werken er circa 15 fte bij het erfpachtbedrijf van Den Haag.

Financieel

Met iedere afkoopsom die betaald wordt, lost de gemeente de originele lening af. Bij het afkopen van een eeuwigdurend recht wordt een boekwaarde van € 0 op de balans gezet. Bij canonbetaling wordt de historische boekwaarde in de boeken opgenomen.

6. Reactie per vraagstuk

Zoals alle onderwerpen die direct invloed hebben op de persoonlijke financiën is ook erfpacht omgeven door emotie, bij de gesproken erfpachters nogal eens sceptisch tot negatief. Toch blijkt dat deze emotie vooral samenhangt met het huidige stelsel en dat mensen bij het horen van de plannen vaak blij verrast zijn. Daarbij blijft wel de scepsis over de hoogte van de overstapkosten en het feit dat plannen door de politiek ook weer kunnen worden veranderd. Dit is een gegeven waarin vooral in de communicatie rekening zal worden gehouden. Mensen krijgen de kans hun zegje te doen in de inspraak, in bijeenkomsten ten tijde van de overstap en er wordt onderzoek gedaan en webcare en mediawatch ingezet om de publieke opinie in de gaten te kunnen houden. Ook wordt de publieke opinie gemonitord. In januari zal een eerste kwantitatieve steekproef worden gehouden onder Amsterdammers (erfpachters en niet-erfpachters) die daarna gemiddeld tweejaarlijks zal plaatsvinden.

In het klantpanel bleek daarnaast dat er geen gedeeld beeld is in de manieren waarop mensen geïnformeerd wensen te worden. Daarbij past de communicatieaanpak zoals voorgesteld in het Startdocument. Verschillende manieren en kanalen worden ingezet om recht te doen aan de grote diversiteit van behoeften en doelgroepen.

In dit hoofdstuk wordt van de belangrijkste vraagstukken zoals die uit de consultatie naar voren zijn gekomen aangegeven op welke wijze deze in het Startdocument en de verdere uitwerking zullen worden meegenomen.

6.1. Afkoop in termijnen

Ingebracht door
Raadscommissie, VEH, Vastgoedprofessionals

Korte beschrijving
Zou de gemeente naast de optie voor canon en afkoop ook de optie voor erfpachters kunnen aanbieden waarbij de afkoop in termijnen kan worden voldaan, al dan niet als onderdeel van de canonbetaling?

Reactie
Onder het eeuwigdurende stelsel zal canonbetaling en afkoop mogelijk zijn. Ook wordt in het nieuwe stelsel maandelijkse betaling van de canon mogelijk, zoals door veel erfpachters gewenst. De gemeente gaat de mogelijkheid om de afkoop ook in termijnen te voldoen (bijvoorbeeld 5 jaar) onderzoeken, zodat wellicht voor meer erfpachters de mogelijkheid om af te kopen interessant is. Door de vastgoedprofessionals is overigens aangegeven dat met deze tussenvariant het systeem complexer wordt en dat naar hun mening twee betalingsmogelijkheden (canon en afkoop) voldoende zijn.

6.2. Appartementsrechten ook individueel overstappen

Ingebracht door
SEBA, Notarissen, gemeente Den Haag, Vastgoedprofessionals, Raadslid

Korte beschrijving
Het individueel overstappen van erfpachters met appartementsrechten zonder dat de gehele VVE daarmee instemt is juridisch gezien niet eenvoudig maar zou wel mogelijk moeten zijn. De wens is dat individuele erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel, ook als zij een appartement bewonen.

Reactie
Indien alle appartementseigenaren tegelijk (de gehele VVE) over willen stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht dan is dat mogelijk. In het Startdocument is het uitgangspunt opgenomen dat ook individueel kan worden overgestapt per appartementsrecht, dus ook zonder instemming van de gehele VVE. In andere steden met vergelijkbare situaties zijn hiervoor oplossingen gevonden maar het is evenwel juridisch complex.
De gemeente is nu aan het onderzoeken op welke wijze individuele appartementseigenaren binnen één erfpachtrecht individueel kunnen overstappen.
De gemeente heeft o.a. gesproken met de gemeente Den Haag, waar men ook veel in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten kent. Hier wordt het middels obligatoire overeenkomsten tussen de individuele erfpachter en de gemeente mogelijk om per appartement over te kunnen gaan naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente is aan het onderzoeken of dit een goede methode is. De gemeente is ook andere mogelijkheden aan het onderzoeken en wint daarvoor juridisch advies in.

6.3. Besluitvorming Algemene Bepalingen en overstap faseren

Ingebracht door
Raadslid, stadsdeel Noord

Korte Beschrijving
In het concept Startdocument is aangegeven dat kan worden overwogen om de inspraak en besluitvorming over de Algemene Bepalingen los te koppelen van de inspraak en besluitvorming over de Overstapregeling. De vraag is of daarmee het opstellen en vaststellen van de algemene bepalingen kan worden versneld ten opzichte van de overstapregeling. Op die manier is er sneller duidelijkheid voor nieuwe uitgiftes en de invoering zal toch om een vorm van fasering vragen.

Reactie
Het erfpachtstelsel bestaat uit Algemene Bepalingen (de spelregels), de overstapregeling en aanvullend beleid. In het concept Startdocument is aangegeven dat er onderzocht zou worden of de Algemene Bepalingen en de overstapregeling uit elkaar kunnen worden getrokken.

Het proces kent vier fasen: definitie, uitwerking, inspraak&besluitvorming, implementatie. De definitiefase is met dit startdocument afgerond. Elke (deel)fase kan leiden tot nieuwe inzichten en aanvullende vragen. Aan het eind van elke fase wordt dan ook opnieuw gekeken of de planning voor de volgende fasen nog steeds realistisch is en wat de invloed is op het proces van het andere spoor.
De invoering van het stelsel zal gefaseerd plaatsvinden, het is niet mogelijk om alle nieuwe en bestaande contracten in één keer om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht. Het is de bedoeling om het stelsel zo snel als mogelijk in te kunnen voeren voor nieuw uit te geven grond. Vanuit de kortst mogelijke doorlooptijd is het streven om vanaf de zomer van 2016 de eerste grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Ook voor de overstapregeling wordt de kortst mogelijke doorlooptijd gehanteerd. Als de uitwerking hiervan meer tijd zal vergen dan die van de Algemene Bepalingen kan worden besloten om de inspraak en besluitvorming van elkaar los te koppelen. In dat geval zou de inspraak en besluitvorming over de overstapregeling na de inspraak en besluitvorming over de Algemene Bepalingen plaatsvinden.

6.4. Canonpercentage en rendementseis

Ingebracht door
SEBA, raadscommissie

Korte beschrijving
Het canonpercentage is naar de mening van SEBA een bestuurlijke keuze omdat zij van mening is dat het canonpercentage het rendement op de gemeentelijke grondinvestering is. SEBA is dan ook van mening dat de grondwaardecommissie niet over het canonpercentage zou kunnen adviseren.

Reactie
Het canonpercentage is in het huidige stelsel de verhouding tussen de canon (van één jaar) en de afkoopsom voor 50 jaar bij voortdurende erfpacht. In het nieuwe stelsel is het de verhouding tussen de canon (van één jaar) en de afkoopsom voor de eeuwigheid voor eeuwigdurende erfpacht. Het canonpercentage is géén rendementseis van de gemeente, daarom kan over dit percentage geadviseerd worden door de grondwaardecommissie.

6.5. Commercieel vastgoed

Ingebracht door
Vastgoedprofessionals, Notarissen, Bestuurscommissies, Raadscommissie, Raadslid

Korte beschrijving
Er is behoefte aan een duidelijkere omschrijving dat het eeuwigdurende stelsel ook gaat gelden voor commercieel vastgoed. In het Startdocument zou ook duidelijker moeten worden verwoord waar er overeenkomsten en verschillen zijn in de knelpunten in het huidige systeem en de wijze waarop ze in het nieuwe systeem worden opgenomen voor wonen respectievelijk commercieel vastgoed.

Reactie
In het coalitieakkoord staat "*We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht.....".* In deze formulering zijn geen vastgoedsegmenten uitgesloten. De vernieuwing van het erfpachtstelsel geldt dan ook zowel voor de bestemming wonen als voor commercieel en maatschappelijk vastgoed.
Voor corporatiewoningen en de Haven worden in een apart traject afspraken gemaakt over een mogelijke stelselwijziging.
Ook binnen het commerciële segment doen zich problemen met de onzekerheid over canonherzieningen in huidige stelsel voor. Voorbeelden hiervan zijn (bijvoorbeeld Duitse) beleggers die zeer terughoudend zijn bij de "aankoop" van een voortdurend erfpachtrecht.
Uit de consultatie is duidelijk gebleken dat uit het concept Startdocument niet voldoende blijkt dat de vernieuwing van het erfpachtstelsel voor de bestemmingen wonen, commercieel en maatschappelijk geldt. Bij het opstellen van het concept Startdocument en de verdere uitwerking heeft zowel de bestemming wonen als de commerciële en maatschappelijke bestemmingen de volledige aandacht. In het definitieve Startdocument zal dit nadrukkelijker naar voren komen.

Als uitgangspunt geldt dat er algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht komen die zowel gelden voor wonen als ook voor commercieel en maatschappelijk vastgoed. Een overweging hierbij is dat zich ook veel commercieel vastgoed bevind in de plinten van een erfpachtrecht. Twee algemene bepalingen op één erfpachtrecht is niet mogelijk. Wel zullen er bepalingen zijn die per segment kunnen verschillen. Een voorbeeld daarvan is dat bij woningen bij volumewijzigingen geen sprake zal zijn van aanpassing van d canon/afkoop waar dit bij commercieel vastgoed wel het geval is.

6.6. Eeuwigdurende erfpacht eeuwig durend?

Ingebracht door
Klantenpanel

Korte beschrijving
De term eeuwigdurende erfpacht is niet voor alle erfpachters duidelijk. Is eeuwigdurend ook echt eeuwigdurend of kan de gemeente op een ander moment het erfpachtstelsel weer wijzigingen of de voorwaarden veranderen?

Reactie
Nu heeft Amsterdam voortdurende erfpacht: de erfpacht loopt altijd door en eindigt niet, maar is verdeeld in tijdvakken van 50 jaar (enkele oude contracten gelden 75 jaar). Aan het einde van een tijdvak maken de gemeente en de erfpachter nieuwe afspraken over een vergoeding voor het gebruik van de grond voor het volgende tijdvak. Dat betekent dat de nieuwste Algemene Bepalingen (spelregels) gaan gelden in het nieuwe tijdvak.

Ook bij eeuwigdurende erfpacht loopt de erfpacht altijd door en eindigt niet. Het verschil met voortdurende erfpacht is dat de erfpachtvergoeding en de voorwaarden die van toepassing zijn (Algemene Bepalingen) nog maar één keer worden bepaald: als grond van de gemeente voor het

eerst in gebruik wordt genomen (bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten), of als de erfpachter overstapt naar het nieuwe erfpachtstelsel. De vergoeding voor het gebruik van de grond voor woningen wordt bij onveranderd gebruik nooit meer aangepast (afgezien van de nog te bepalen indexering van de canon), bij commercieel vastgoed wordt de prijs aangepast bij volumewijzigingen. Wanneer de erfpachtcanon is afgekocht, hoeft er nooit meer aan de gemeente te worden betaald voor het gebruik van de grond, behalve als de bestemming wijzigt of wanneer bij commercieel vastgoed het volume wijzigt.
Als een erfpachter is een eeuwigdurend erfpachtcontract heeft kan de gemeente dat contract nooit eenzijdig aanpassen. Ok als de gemeente (theoretisch) op enig moment zou besluiten om af te stappen van eeuwigdurend en weer voortdurende erfpacht in te voeren. Als dat het geval zou zijn dan heeft dit alleen effect voor de erfpachters die nog niet naar eeuwigdurende erfpacht waren overgestapt omdat zij niet meer kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

6.7. Financiële effecten gemeente (korte en lange termijn)

Ingebracht door
SEBA, Vastgoedprofessionals, Raadscommissie, Raad

Korte beschrijving
De gemeente wil op de korte termijn geen financieel nadeel ondervinden van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, wat is korte termijn? Worden bij het bepalen van financieel nadeel ook de proceskosten van de vernieuwing betrokken, met andere woorden: moeten de inkomsten tenminste zoveel hoger zijn dan de omvang van de proceskosten?
Een ander punt is dat de raad graag inzicht heeft in de financiële ontwikkeling op de langere termijn. De raad heeft motie 1263 aangenomen, waarin wordt gevraagd om een beschouwing voor de effecten op de langere termijn.

Reactie
De vernieuwing van het erfpachtstelsel mag geen financiële nadelige effecten hebben op de gemeente op de korte termijn, zoals blijkt uit het coalitieakkoord. Op verzoek van de gemeenteraad zal het financiële model zo ingericht worden dat de effecten voor de komende 10 jaar in beeld worden gebracht. De proceskosten (kosten om tot een nieuw erfpachtstelsel te komen, bv. kosten voor communicatie) worden gedekt de algemene middelen.
De verwachting is dat de eeuwigdurende erfpacht meer waarde heeft dan voortdurende erfpacht en minder waard is dan volle eigendom. Als deze blijkt te kloppen dan zal er op korte termijn waarschijnlijk een positief saldo ontstaan en geen financieel nadeel. Door de overstap van erfpachters naar het eeuwigdurende stelsel zal de gemeente op korte termijn meer inkomsten genereren.

Ten aanzien van de lange termijn (motie 1263) zal in het definitieve Startdocument worden aangegeven op welke wijze en wanneer in het proces, een beschouwing over de effecten voor de langere termijn wordt uitgewerkt, naast het in beeld brengen van de financiële effecten voor een periode van 10 jaar. De effecten kunnen in beeld worden gebracht als er duidelijkheid is over het advies van de grondwaardecommissie, de Algemene Bepalingen en de overstapregeling.

6.8. Fiscale gevolgen

Ingebracht door
Notariaat, Gemeente Rotterdam, Raadscommissie

Korte beschrijving
Afhankelijk van de wijze waarop het nieuwe stelsel wordt vormgegeven kunnen fiscale gevolgen bij de invoering en de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtsysteem optreden. De wijzigingen kunnen fiscale consequenties hebben voor zowel de gemeente als ook de erfpachter. Het is dan ook van belang om hier oog voor te hebben en hier transparant over te zijn.

Reactie
Of en welke (en in welke mate) fiscale gevolgen het nieuwe stelsel met zich meebrengt wordt onderzocht en maakt deel uit van het proces. In januari is een gesprek met de Rijksbelastingdienst gepland om procesafspraken te maken over de uitwerking van de fiscale aspecten.

6.9. Grondwaardecommissie

6.9.1. Samenstelling

Ingebracht door
SEBA, Vastgoedprofessionals, erfpachters

Korte beschrijving
Door erfpachters en SEBA wordt de onafhankelijkheid van de grondwaardecommissie ter discussie gesteld. Zij vinden dat de SEBA een rol zou moeten vervullen bij de samenstelling van de grondwaardecommissie, waarbij SEBA van mening is dat (vertegenwoordigers van) erfpachters een evenredig deel van de leden zou moeten kunnen voordragen. Vastgoedprofessionals maken zich zorgen over de samenstelling ten aanzien van de toepasbaarheid van het advies in de praktijk. Om die reden stellen zij voor om een jurist, notaris en vastgoedprofessional op commercieel en woongebied toe te voegen, zodat de uitvoerbaarheid en het draagvlak wordt gewaarborgd.

Reactie
De grondwaardecommissie moet onafhankelijk zijn en adviseren op basis van expertise. De commissie is niet bedoeld om belangentegenstellingen te beslechten. De gemeente heeft vertrouwen in de onafhankelijkheid van de leden van de grondwaardecommissie en zal deze samenstellen op basis van de criteria in het startdocument. De commissie gaat bestaan uit drie leden: een onafhankelijke voorzitter, één expert op het gebied van woonvastgoed en één expert op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed.

De gemeente vindt het belangrijk dat de commissie over alle relevante informatie beschikt op basis waarvan een onafhankelijk oordeel te vormen. Dit is enerzijds informatie die de commissie

zelf vergaart, anderzijds is dat informatie die wordt aangereikt. Aan de grondwaardecommissie wordt de suggestie meegegeven om een aantal stakeholders, zoals de VEH, SEBA en de vastgoedprofessionals (expertsessie), te vragen om informatie.

6.9.2. Kaders

Ingebracht door
Vastgoedprofessionals, SEBA, Raadscommissie

Korte beschrijving
In het concept Startdocument is aangegeven dat de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel geen financieel nadeel voor de gemeente mag hebben. Als de grondwaardecommissie dit als vertrekpunt mee krijgt kan de commissie niet tot een objectief oordeel komen.

Reactie
De grondwaardecommissie is onafhankelijk en krijgt geen bandbreedtes of randvoorwaarden mee waarbinnen de uitkomsten van de commissie moeten liggen.
De grondwaardecommissie krijgt alleen de opdracht en de specifiek voor die opdracht opgenomen kaders mee zoals in het Startdocument opgenomen, maar het Startdocument zelf is geen kader of opdracht.

Het is een bestuurlijke wens om op korte termijn geen financieel nadeel te hebben door het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel. Het is nadrukkelijk geen voorwaarde waaraan het advies van de grondwaardecommissie tegemoet moet komen. Hoe een eventueel negatief effect voorkomen wordt, is aan het gemeentebestuur.

6.9.3. Bespreking advies grondwaardecommissie

Ingebracht door
Raadscommissie, Raadsleden, SEBA, erfpachters, vastgoedprofessionals

Korte beschrijving
Het advies van de grondwaardecommissie is van groot belang voor de verdere uitwerking van het erfpachtstelsel. Een aantal leden van de gemeenteraad heeft verzocht om het advies van de grondwaardecommissie onderwerp te maken van bespreking in de raad. Ook hebben andere stakeholders verzocht om te kunnen reageren op het advies van de grondwaardecommissie alvorens hierover besluitvorming plaats vindt.

Reactie
Het advies van de grondwaardecommissie wordt in haar geheel en ongewijzigd doorgestuurd naar de raadscommissie en de stakeholders. Het advies wordt vervolgens besproken met de stakeholders en wordt onderwerp van gesprek in de gemeenteraad voorafgaand aan de besluitvorming over het nieuwe erfpachtstelsel. Op deze manier is er ruimte voor alle partijen om te reageren op het advies en hierover met de gemeente in gesprek te gaan.

6.10. Huidig grondprijsbeleid

Ingebracht door
SEBA

Korte beschrijving
SEBA is van mening dat de gemeente ten onrechte stelt dat haar grondprijzen zijn gebaseerd op voortdurende erfpacht. SEBA vindt dat de grondwaarde door de gemeente wordt bepaald als ware het eigendom. Nu de verwachting uitspreken dat er een waardeverschil is tussen voortdurende erfpacht, eeuwigdurende erfpacht en uitgifte in eigendom wordt als onjuist gezien.

Reactie
De gemeente stelt haar grondprijs vast op basis van voortdurende erfpacht en niet op basis van uitgifte in eigendom en is het derhalve niet eens met de benadering van SEBA.

Jaarlijks stelt de gemeenteraad de Grondprijzenbrief vast. In deze brief wordt toegelicht hoe de gemeente de prijs, waarvoor zij grond in erfpacht uitgeeft, bepaalt. Uitgifte in erfpacht is beleid, uitgifte in vol eigendom is geen beleid. Daarom is er ook geen beleid voor uitgifteprijzen in vol eigendom.
Zoals in de Grondprijzenbrief toegelicht worden de prijzen residueel bepaald. Dat betekent dat allereerst de vastgoedwaarde inclusief grondwaarde wordt bepaald. Hiervoor wordt gekeken naar referenties (transacties van woningen) die eveneens op voortdurende erfpacht (met 50 jaar vooruit bepaalde canon / erfpacht) zijn gelegen. De bepaalde vastgoedwaarde is derhalve inclusief 50 jaar afgekochte erfpacht.
Doordat de referenties zijn gelegen op in erfpacht uitgegeven gronden waarop dezelfde beperkingen van toepassing zijn als de beperkingen die van toepassing zijn op nieuwe gronduitgiften in erfpacht zijn er geen afslagen noodzakelijk voor erfpacht. In de referentietransacties zit immers al het effect van erfpacht. Dit zou anders zijn wanneer voor de prijsbepaling wordt gekeken naar vastgoedtransacties die gelegen zijn op eigen grond.

6.11. Implementatie en ICT

Ingebracht door
Raadscommissie

Korte beschrijving:
Hoe kan verzekerd worden dat de ICT voorzieningen gereed zijn op het moment dat de implementatie plaat vindt? En is het haalbaar is om alle 250.000 erfpachtcontracten in één keer om te zetten.

Reactie
De implementatie zal gefaseerd plaatsvinden. Niet alle 250.000 contracten kunnen in één keer worden omgezet. De uitvoerbaarheid van de implementatie en de ICT-voorzieningen worden voortdurend beschouwd bij het uitwerken van de voorstellen. Als uitgangspunt bij de fasering geldt rechtsgelijkheid voor alle erfpachters.

6.12. Inspraak stadsdelen (bestuurscommissies)

Ingebracht door
Bestuurscommissies Oost en West

Korte beschrijving
De bestuurscommissies Oost en West verzoeken een formele adviesaanvraag voor de bestuurscommissies over het nieuwe erfpachtstelsel voorafgaand aan de besluitvorming over het stelsel in de gemeenteraad.

Reactie
In de Verordening op de bestuurscommissies 2013 staat in artikel 28 lid 2:
'Als de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders voornemens is een besluit te nemen waarbij de belangen van één of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wint het college van burgemeester en wethouders bij de betrokken bestuurscommissie advies in.'
De Bestuurscommissies zijn bevoegd tot gebiedsontwikkeling en –uitvoering met een omvang tot € 5 miljoen. Dit betekent dat de Bestuurscommissies bevoegd zijn om tot dit bedrag erfpachtuitgiften en transformaties te realiseren. De Bestuurscommissies hanteren daarbij de beleidskaders van de centrale stad. De invoering van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel betekent aangepaste beleidskaders die de Bestuurscommissies hanteren bij de uitgiften en transformaties waarvoor zij verantwoordelijk zijn. Echter, omdat het hier om een beperkt belang / individueel belang van de stadsdelen gaat (projecten tot € 5 miljoen), de uitwerking op de schaal van de stad moet worden bezien en verankerd ligt in het besluit om eeuwigdurende erfpacht in te voeren is er naar de mening van het college geen sprake van een belang zoals bedoeld in art. 28 lid 2 van de Verordening op de Bestuurscommissies.
Het college zal op korte termijn de Bestuurscommissies informeren dat zij niet formeel om advies worden gevraagd over de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel maar dat zij wel zullen worden betrokken bij de uitwerking van het stelsel middels consultatie zoals dat ook rondom het concept-Startdocument is gebeurd.

6.13. Overstapregeling

6.13.1. Hoogte van bedrag bij overstap

Ingebracht door
VEH, SEBA, email erfpachter, raadscommissie

Korte beschrijving
Tegen welke prijs kan er worden overgestapt? In hoeverre wordt er rekening mee gehouden dat de erfpachter in een eerste of tweede tijdvak zit? Neemt het college de historisch gegroeide situatie mee in de verdere ontwikkeling en de wijze waarop de overstap vormgegeven wordt?

Hoe is de overstap naar het nieuwe stelsel ook voor de zittende, canonbetalende erfpachter redelijk. Door de SEBA wordt gesteld dat de bestaande erfpachters moeten kunnen overstappen zonder bijbetaling omdat de volledige grondwaarde (bij afkoop) al zou zijn betaald.
Wordt de overstap gestimuleerd? het nieuwe systeem wordt pas succesvol als veel mensen vrijwillig overstappen.

Reactie
De grondwaardecommissie gaat op deze aspecten advies uitbrengen.
De gemeente is van mening dat betaalde canon (of afkoop) bedoeld is voor het genoten gebruik voor de grond in een (veelal 50 jarig) tijdvak en derhalve geen betaling is voor de periode na dat tijdvak.
Voortdurende erfpacht (canon en afkoop) moet worden gezien als de gebruiksvergoeding voor een vooraf overeengekomen tijdvak (meestal 50 jaar). In het huidige erfpachtstelsel is dit tijdvak 50 jaar en wordt de canon na die 50 jaar herzien. Deze canonherzieningen vinden regelmatig plaats en hiervoor hanteert de gemeente een methode voor de bepaling van de afkoopsom en canon. Tevens kent deze methode in het huidige stelsel de mogelijkheid om een deskundigencommissie in te roepen als de erfpachter het niet eens is met het aanbod van de gemeente.
De grondwaardecommissie gaat daarom adviseren over de waardepaling bij de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtrecht bij het einde van een tijdvak.

De gemeente onderkent dat de prijsbepaling van eeuwigdurend en het verschil met voortdurend belangrijk is; het moet objectief zijn en een reële waarde zijn waardoor ook draagvlak voor de methode bij de erfpachter ontstaat. Bovendien moet het zo zijn dat verschillende erfpachters vergelijkbare aanbiedingen krijgen, waarbij niet moet worden vergeten dat de uitgangspositie van de huidige erfpachters zeer divers is waardoor de gevolgen voor individuele erfpachters alsnog zullen verschillen. Mede daarom heeft het college besloten een onafhankelijk advies in te winnen over het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende bij de grondwaardecommissie.

Deze commissie zal onder andere adviseren over de prijs bij de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Daarbij zal de commissie ook rekening houden met de waarde van de huidige erfpachtrechten maar het is niet de verwachting dat de commissie zal adviseren om de al betaalde canons als afkoop op de afbetaling van eeuwigdurende erfpacht te beschouwen.

Nadat de methode van overstap door de grondwaardecommissie is geadviseerd, zal dit advies worden doorgestuurd aan de raadscommissie. Het college zal een voorstel doen over hoe om te gaan met dit advies.

6.13.2. Mogelijkheid van beroep/bezwaar bij bepaling canon/afkoopsom

Ingebracht door
Vastgoedprofessionals, Raadscommissie, Notarissen, Den Haag

Korte beschrijving

In het huidige stelsel kan de erfpachter een deskundigencommissie inroepen als hij het niet eens is met het aanbod van de gemeente voor een canon voor een volgend tijdvak. De erfpachter moet de mogelijkheid behouden om in bezwaar/beroep te gaan tegen de bepaalde afkoopsom/canon voor het eeuwigdurende erfpacht. Wordt die mogelijkheid geboden en op welke manier? Den Haag biedt hiervoor bijvoorbeeld de mogelijkheid om een deskundige in te roepen waarbij er alleen kosten voor de erfpachter zijn als deze niet in het gelijk wordt gesteld.

Reactie
Bij het uitwerken van de AB en overstapregeling zullen de verschillende mogelijkheden worden onderzocht. Hierbij worden voorbeelden vanuit andere steden vergeleken evenals de juridische positie van de huidige erfpachter die in het huidige stelsel gebruik kan maken van een deskundigencommissie.

6.14. Referendum

Ingebracht door
SEBA, Raadscommissie

Korte beschrijving
SEBA stelt dat het concept Startdocument vergelijkbaar is aan het vorige voorstel van het college en dat derhalve (eigen woorden) een referendum op grond daarvan kan plaats vinden. Enkele raadsleden hebben gevraagd wat het college aanmerkt als het referendabele moment c.q. momenten in het proces.

Reactie
De SEBA kan en zal haar eigen afwegingen maken ten aanzien van het indienen van een referendumverzoek. Een referendumverzoek kan worden ingediend op basis van een raadsbesluit. Een eventueel referendumverzoek zal conform de referendumverordening en eerdere afspraken worden beoordeeld. Als het tot een referendum komt zal de invoering waarschijnlijk vertragen. Ongeacht of er een referendum komt of niet, wil de gemeente nadrukkelijk met de SEBA in gesprek blijven.

6.15. Samenwerking belanghebbenden

Ingebracht door
SEBA, Raadscommissie, Bestuurscommissie Zuid

Korte beschrijving
Voorgesteld wordt om meer en andere stakeholders te betrekken zoals huurdervereningingen, maar ook andere maatschappelijke instellingen, waaronder het wijkopbouwcentrum Buitenveldert als ook vertegenwoordiging van bewoners. SEBA is daarbij van mening dat zij onvoldoende positie krijgt in het proces. SEBA zou een prominentere rol willen vervullen. De bestuurscommissie West hecht aan

een zorgvuldige vormgeving van het participatie-, inspraak en besluitvormingsproces dat zal leiden tot de vernieuwing van het stelsel.

Reactie
De consultatie gaat over het concept Startdocument welke, volgens planning, in het voorjaar van 2015 definitief zal worden gemaakt en door het college zal worden vastgesteld. Het betrekken van diverse partijen hierbij gebeurt actief en breed. Er wordt gepraat met vastgoedprofessionals, notarissen en banken, die naast deskundig ook belanghebbenden zijn. Ook wordt gesproken met erfpachters, die behalve ervaringsdeskundigen ook belanghebbenden zijn. Dit laatste is via belangenverenigingen (SEBA, VEH en NLVE), het klantenpanel van Bureau Erfpacht en het panel van ambtenaren op erfpacht. Alle Amsterdamse financiële adviseurs, die niet zijn verenigd in koepelorganisaties, hebben een brief ontvangen met een oproep zich actief te informeren en zich te melden voor een e-mailnieuwsbrief.
Daarnaast is de gemeente actief op twitter waarin zij reageert op alle vragen die via die weg binnen komen en waarin zij ook participeert in discussies over erfpacht. Stakeholders die vragen stellen via mail, brief of telefoon krijgen vanzelfsprekend antwoord en de antwoorden worden verwerkt in de vraag&antwoord lijsten die via de website van de gemeente beschikbaar zijn.

Afhankelijk van de positie van de belanghebbende verschilt de rol van de partij in het proces. De deskundigen (vastgoedprofessionals, notarissen en banken) worden via expertsessies gevraagd om, op specifieke onderdelen, een inhoudelijke bijdrage te leveren. De ervaringsdeskundigen worden betrokken door middel van 1 op 1 gesprekken tijdens het proces. Partijen die niet direct belanghebbend zijn of geen aanvullende expertise op het onderwerp erfpacht leveren (b.v. huurdersvereniging, woonbond, etc.) worden verder niet betrokken. Zij kunnen tijdens de inspraak alsnog hun inbreng doen.

6.16. Speculatie

Ingebracht door
Raadscommissie en raad, bestuurscommissie Oost

Korte beschrijving
In het Startdocument is aangegeven dat maatregelen worden getroffen om speculatie tegen te gaan. Partijen dringen aan op een nadere uitwerking van de maatregelen die speculatie moeten tegengaan. In de aangenomen motie 1262 is opgenomen dat eeuwigdurende erfpacht alleen wordt ingevoerd als vaststaat dat het 'uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat.

Reactie
De motie wordt uitgevoerd. De raadscommissie wordt in de gelegenheid gesteld het voorstel voor het tegengaan van speculatie te bespreken voorafgaand aan besluitvorming over het nieuwe stelsel.

6.17. Transformatie

Ingebracht door
Vastgoedprofessionals

Korte beschrijving
Nu een nieuw erfpachtstelsel wordt ontwerpen zou dit moment kunnen worden aangegrepen om transformatie van kantoren te stimuleren met erfpacht. Hoe wordt omgegaan met wijziging naar een laagwaardiger bestemming? Procedure bij transformatie geeft onzekerheid omtrent de bepaling van de grondwaarde.

Reactie
De vernieuwing van het erfpachtstelsel bestaat naast nieuwe Algemene Bepalingen en een overstapregeling, ook uit beleid voor o.a. bestemmings- en bebouwingswijzigingen. Het beleid voor bestemmings- en bebouwingswijzigingen is mede bedoeld voor transformaties. Bij het opstellen van dit beleid worden de laatste ontwikkelingen op het gebied van transformatie en het effect van eeuwigdurende erfpacht op de transformatieopgave meegenomen. Ook wordt bij het opstellen van het beleid gekeken hoe wordt omgegaan met een wijziging naar een laagwaardigere bestemming. Een richting is hierin nog niet bepaald maar zal ook onderwerp van gesprek zijn in stakeholdersoverleggen zodat de verschillende mogelijkheden daartoe goed in beeld worden gebracht.

6.18. Transparantie en helderheid

Ingebracht door
SEBA, Klantenpanel erfpacht, Ambtenaren op erfpacht, gemeente Rotterdam, Raadscommissie, Banken

Korte beschrijving
Zorg dat de algemene bepalingen en het beleid in heldere taal (B1) worden geschreven. Wees transparant over alle voor en nadelen, randvoorwaarden en consequenties. Wees expliciet over de methode waarop de hoogte van de erfpacht wordt gebaseerd, wat de kosten zijn en wat het nieuwe stelsel de erfpachter oplevert?
Neem de randvoorwaarden van de SEBA (Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig) integraal op als uitgangspunten voor de nieuwe Algemene Bepalingen.

Reactie
Bij het schrijven van de Algemene Bepalingen, overstapbeleid en het aanvullende beleid is het gebruiken van heldere taal het uitgangspunt. Nog niet zeker is of het mogelijk is alle documenten in niveau B1 (begrijpelijk voor de meeste Nederlanders) zijn op te stellen maar we gaan daartoe wel een poging doen. Als dit niet haalbaar blijkt zal worden gezocht voor begrijpelijke toelichtingen en informatiemateriaal.

Één van de knelpunten in het huidige voortdurende erfpachtstelsel is de onzekerheid voor de erfpachter. Wat gebeurt er bij een canonherziening einde tijdvak? Hoe komen de bedragen tot stand? Het college wil met de vernieuwing van het erfpachtstelsel deze onzekerheid zo veel mogelijk wegnemen.

Voor de erfpachter komt een webtool beschikbaar waar hij of zij de financiële gevolgen van een overstap voor zichzelf kan berekenen. De uitgangspunten van deze berekening worden openbaar, net als het advies van de grondwaardecommissie.

Gedurende het proces van de vernieuwing worden alle betrokken partijen op de hoogte gehouden van de vorderingen. Uitgangspunt is dat alle keuzes die worden gemaakt goed worden onderbouwd en toegelicht, zodat steeds duidelijk is wat wordt beoogd en wat eventuele effecten (voor de erfpachter) zijn.

De gemeente ondersteunt de behoefte om een duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig erfpachtstelsel te creëren en wil graag met o.a. de SEBA in gesprek over de wijze waarop de dat kan worden bewerkstelligd. Het normenkader van de SEBA bevat veel constructieve vertrekpunten voor het erfpachtstelsel. Het kader kan echter op verschillende manieren worden geïnterpreteerd waardoor het onverkort van toepassing verklaren van het normenkader niet goed mogelijk is.

6.19. Vicarierechten

Ingebracht door
Raadscommissie (inspreker)

Korte beschrijving
De vorige wethouder heeft de toezegging heeft dat ook vicarie-erfpachters konden worden omgezet naar de nieuwe erfpachtrechten. Verzoek is dit ook in dit plan te verwerken.

Reactie
De gemeente zal bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel ook beleid voor de overstap van vicarie-rechten meenemen en formuleren.

6.20. Woningmarkteffecten

Ingebracht door
Bestuurscommissie Oost

Korte beschrijving
De bestuurscommissie Oost vraagt om onderzoek naar de mogelijke effecten op de bouwproductie (met name beleggershuurwoningen) van de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel.

Reactie

De effecten op de woningmarkt van de vernieuwing van het erfpachtstelsel zijn een belangrijk aandachtspunt voor het college.
Er wordt onderzocht wat de effecten van het nieuwe stelsel (kunnen) zijn op de woningmarkt. In eerste instantie wordt dit gedaan met de expertise die binnen de gemeente Amsterdam beschikbaar is over het functioneren van de Amsterdamse woningmarkt. Zodra het advies van de grondwaardecommissie gereed is wordt ook extern advies ingewonnen om een volledig beeld te krijgen. De inzichten zullen worden betrokken bij de besluitvorming over het nieuwe erfpachtstelsel.