Gemeente Amsterdam

3a. Terugkoppeling bespreking 'Aan de vooravond van de Overstapregeling'

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 29 juni 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de terugblik op de gesprekken en de inventarisatie van de overeenkomende inzichten van de BT-leden over de Overstapregeling.
2. In te stemmen om de geïnventariseerde overeenkomsten in de wensen voor de Overstapregeling als uitgangspunten aan te houden.
3. Aan te geven wat het waardeverschil tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel zou moeten zijn:
    a. Een waardeverschil waarbij eeuwigdurende erfpacht 5 % minder waard is ten opzichte van voortdurende erfpacht;
    b. Geen waardeverschil tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht;
    c. Een waardeverschil waarbij eeuwigdurende erfpacht 5% meer waard is ten opzichte van voortdurende erfpacht;
    d. Anders, namelijk een door het BT aan te geven waardeverschil.

Korte toelichting/samenvatting

Nu de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften voorligt ter besluitvorming in de gemeenteraad hebben er drie gesprekken plaatsgevonden met de wethouders om stil te staan bij waar we nu zijn en waar we naartoe op weg gaan. Hiertoe zijn twee vragen besproken met de wethouders:

- Terugkijkend op de afgelopen periode: "Is het erfpachtstelsel nieuwe uitgiften geworden zoals u had gehoopt?"
- Vooruitkijkend naar de Overstapregeling: "Wat is er nodig om een overstapregeling door de gemeenteraad te laten vaststellen?"

Met deze gesprekken in het achterhoofd kan nu een inventarisatie gemaakt worden van de onderwerpen voor de Overstapregeling waar nog afstemming nodig is, en op welke gebieden er

veel overeenstemming is en daarmee al als uitgangspunten voor de Overstapregeling kunnen worden gehanteerd. Onderstaand een overzicht van de belangrijkste onderwerpen en vervolgens een overzicht van de te gebruiken uitgangspunten.

Ad 1. Kennis te nemen van de terugblik op de gesprekken en de inventarisatie van de overeenkomende inzichten van de BT-leden over de Overstapregeling

Terugkijkend op de afgelopen periode:
"Is het erfpachtstelsel nieuwe uitgiftes geworden zoals u had gehoopt?"
De wethouders hebben hun waardering uitgesproken over de inzet van deze gesprekken om afzonderlijk terug te blikken en te kunnen bespreken wat de verwachtingen zijn van de Overstapregeling. Dit wordt als erg waardevol ervaren.
Terugkijkend blijkt het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften meer voeten in de aarde te hebben gehad dan aanvankelijk verwacht. Dit heeft begrijpelijkerwijs gevolgen gehad voor de snelheid van het proces. Het onderwerp en de toon van het maatschappelijke debat zijn ingewikkelder gebleken dan voorzien. Maar de conclusie is ook dat dit niet anders kon, het had niet sneller gekund. Het gekozen proces was verstandig, professioneel en zorgvuldig. Er wordt geopperd om na afloop van de VES een evaluatie uit te voeren om de positieve ervaringen van de procesaanpak hiervan in het College in te brengen.
Naast een gedeeld positief beeld over het proces blijkt er consensus over te zijn dat er met tevredenheid kan worden teruggekeken naar de inhoudelijke onderwerpen uit de voorgelegde notities en de weg die is ingeslagen met het voorleggen van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, het uitgiftebeleid en het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht.

Vooruitkijkend naar de Overstapregeling:
"Wat is er nodig om een overstapregeling door de gemeenteraad te laten vaststellen?"
Eeuwigdurende erfpacht is met de eerste fase nog niet af, de Overstapregeling is een belangrijk tweede deel waar de bestuurders veel waarde aan hechten.
Met de Overstapregeling kunnen bestaande erfpachters kiezen voor zekerheid over de toekomstige erfpachtkosten van hun woning. Dit lost een onvermijdelijke canonstijging die dit vaak teweeg brengt in het voortdurende stelsel nog niet op. Iedereen krijgt nog één keer een canonherziening, of in de woorden van SEBA: gaat nog één keer langs de kassa.
Er wordt wel ingebracht dat er voor schrijnende gevallen met grote canonsprongen een vorm van vangnetregeling belangrijk is. Een dergelijke vangnetregeling bestaat overigens in het huidige voortdurende stelsel al maar hier wordt weinig gebruik van gemaakt.
Het belangrijkste punt van de Overstapregeling zijn de financiële kaders. Hierin gaat het met name om de verhouding in kosten tussen het voortdurende en het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De gemeenschappelijke deler van de bestuurders is dat het eeuwigdurende stelsel minimaal hetzelfde kost (opbrengt) als het voortdurende stelsel. Met als gedeelde motivering dat het eeuwigdurende stelsel een meerwaarde kent ten opzichte van het voortdurende stelsel en het om die reden niet logisch is dat eeuwigdurend goedkoper is dan voortdurend. Door de stelsels op elkaar te ijken kan de korting worden gedestilleerd.

In vervolg op de financiële kaders wordt ook de term korting besproken. Deze term is inmiddels in het maatschappelijk debat veel gebruikt maar ligt bestuurlijk ook gevoelig. Dit zou op te lossen zijn door niet meer te spreken over korting maar een andere term te introduceren en een zakelijke/feitelijke onderbouwing van deze afslag te hanteren. Hierbij dient wel de kanttekening gemaakt te worden dat de term 'korting' reeds veelvuldig is gebruikt en daarmee is 'ingeburgerd' in het spraakgebruik. Voorbeelden van een alternatieve term zijn correctiefactor, depreciatie of tegemoetkoming.
Als laatste belangrijk punt komt uit de gesprekken naar voren dat een zakelijke en feitelijke opbouw van de Overstapregeling nodig is. Daarbij wordt verwezen naar de werkwijze voor de eerste fase, deze moet ook in de fase van de Overstapregeling de basis zijn. Dit zal helpen in het vinden van maatschappelijk en politiek draagvlak voor de nog op te stellen Overstapregeling.

Ad 2. In te stemmen om de geïnventariseerde overeenkomsten in de wensen voor de Overstapregeling als uitgangspunten aan te houden

Uit de bovenstaande inventarisatie valt een aantal onderwerpen te destilleren, waarover gelijke wensen bestaan en het voorstel is deze als uitgangspunten aan te houden voor de Overstapregeling. Dit zijn onderwerpen waarover de wensen sterk overeen komen en geen nadere afstemming nodig lijkt. Onderstaand een overzicht van deze uitgangspunten.

- Financiële kaders: Voor de Overstapregeling is het van belang om te bepalen wat de verhouding is tussen het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel in financieel opzicht. Het eeuwigdurende stelsel kent een meerwaarde ten opzichte van het voortdurende stelsel. Hiermee zullen de kosten voor het eeuwigdurende stelsel minimaal gelijk zijn aan de kosten voor het voortdurende stelsel. De korting is de uitkomst van deze vergelijking.
- Zakelijk gemotiveerde Overstapregeling: In de uitwerking van de Overstapregeling zal zo veel mogelijk een degelijke, zakelijke motivering worden toegevoegd.
- Korting: Voor de term korting zal gezocht worden naar een andere term. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld correctiefactor, tegemoetkoming, reductie of depreciatie. Ook zal de korting zo veel mogelijk feitelijk en inhoudelijk worden geladen waarmee het onder andere een invulling is van de stap van volle eigendom naar erfpachtgrondwaarde van bestaande erfpachtrechten.
- Schrijnende gevallen: In het verlengde van de financiële kaders en een korting zal er onderzocht worden of voor schrijnende gevallen een aanvullende regeling mogelijk en/of gewenst is. Bijvoorbeeld in de vorm van een (aangepaste) vangnetregeling voor erfpachters die geconfronteerd worden met een canonherziening einde tijdvak.

Ad 3. Aan te geven wat het waardeverschil tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel zou moeten zijn

In aanvulling op bovenstaande uitgangspunten is het voor het verder uitwerken van de Overstapregeling essentieel om een duidelijke richting te geven waar het gaat om de financiële verhouding tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel.
Uit de gevoerde gesprekken komen twee varianten naar voren: het gelijk laten zijn van de kosten van de stelsels danwel het op enige manier laten zien van een waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Dit waardeverschil kan nog geijkt worden op verschillende uitgangspunten: een vergelijking op erfpachtgrondwaarde, een vergelijking op afkoopsom of een vergelijking op de hoogte van de canon. In het kader van de berekeningen die Adviesbureau Rebel

heeft gemaakt is hier eerder aan gerefereerd met de term 'het op elkaar leggen van de lijnen'. Hierbij is rekening gehouden met verschillende prognoses voor de ontwikkeling van het voortdurende canonpercentage. Afhankelijk van welk voortdurend canonpercentage wordt gehanteerd zal de uitkomst van de vergelijking die gemaakt wordt tussen de stelsels verschillen.

Om de Overstapregeling verder uit te kunnen werken wordt het BT gevraagd aan te geven wat het waardeverschil tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel zou moeten zijn:

a. Een waardeverschil waarbij eeuwigdurende erfpacht 5 % minder waard is ten opzichte van voortdurende erfpacht;
b. Geen waardeverschil tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht;
c. Een waardeverschil waarbij eeuwigdurende erfpacht 5% meer waard is ten opzichte van voortdurende erfpacht;
d. Anders, namelijk een door het BT aan te geven waardeverschil.