00685

Gemeente Amsterdam

Naar eeuwigdurende erfpacht

Aanpak en tussenresultaat

Presentatie GMT, 3 juni 2015

(10)(2e) (10)(2e), manager Vernieuwing Erfpachtstelsel

127937

Inhoud

- 1. Eeuwigdurende erfpacht?
- 2. Stand van zaken
- 3. Aanpak
- 4. Succes en faalfactoren

00685

Gemeente
Amsterdam



1. Eeuwigdurende erfpacht?

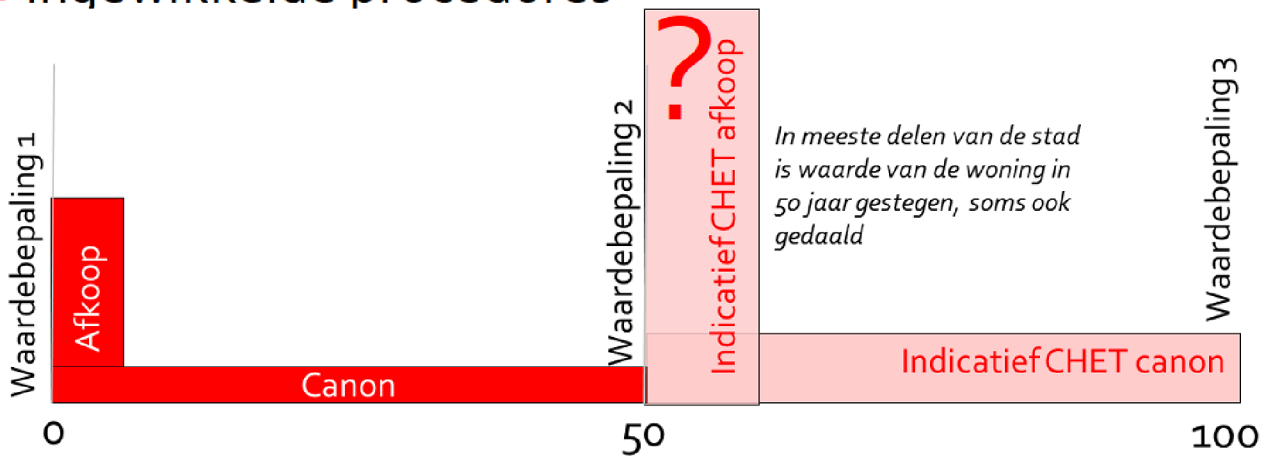
127937

Korte introductie erfpacht

- Erfpacht sinds 1896:
  - betalen voor het gebruik van de grond
  - Voortdurend met tijdvakken (veelal 50 jaar)
  - Betaling tijdvak als canon of afkoop
  - Ieder tijdvak nieuwe prijs (*"canonherziening, CHET"*)
- ± 400.000 woningen en ± 96.000 bedrijven op erfpacht,
- 110.000 erfpachters, 250.000 erfpachtcontracten
  - 50.000 canon betalende rechten, 200.000 afgekochte rechten
- 2013: 88 mln. Netto inkomsten

Knelpunt huidig stelsel: canonherzieningen

- Plotselinge stijging van de woonlasten bij CHET
- Onvoorspelbaarheid van de prijs = onzekerheid
- Onzekerheid = problemen bij financiering hypotheek
- Ingewikkelde procedures



Eerdere vernieuwingspoging gestrand

- Initiatief Van Poelgeest
  - het bleef voortdurend
  - wel bedoelt om CHET knelpunt te ondervangen
  - ook grondwaardecommissie, ingewikkelde formule
- Referendum verzoek SEBA
- Te weinig draagvlak
- Bij verkiezingen 2014 ingetrokken

Vervolgens: collegeakkoord juni 2014

"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van **eeuwigdurende erfpacht**. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.

Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem. In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."

Een aantal uitgangspunten

- Voor woningen, maatschappelijk en commercieel
- corporaties en haven Amsterdam ander traject
- Tussentijds overstappen is (op verzoek erfpachter) mogelijk,
- einde tijdvak altijd aanbod eeuwigdurend
- Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing
- Bestemmingswijziging: altijd prijsaanpassing
- waardeverschil voortdurend en eeuwigdurend wordt verrekend
- Geen financieel nadeel voor de gemeente op de korte termijn
- Ingevoerd in 2016

00685

Eeuwigdurend: ja!
… maar de prijs…

- Erfpachters en beleggers vinden eeuwigdurend een grote stap voorwaarts (liever vandaag dan morgen)
- De zorg is de prijs die hiervoor moet worden betaald, eigenlijk is dat dan ook het enige echte discussiepunt (bottleneck)
- Gemeente gaat er vanuit dat eeuwigdurend meer waard is dan voortdurend, uitgangspunt is dat dit wordt verrekend
- De waardebepaling geschiedt door een onafhankelijke grondwaardecommissie.

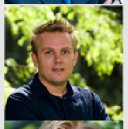
00685

Grondwaardecommissie adviseert

- Waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
- Waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend
- Waardeverschil tussen eeuwigdurend en koop
- Wijze van verrekening oud/nieuw



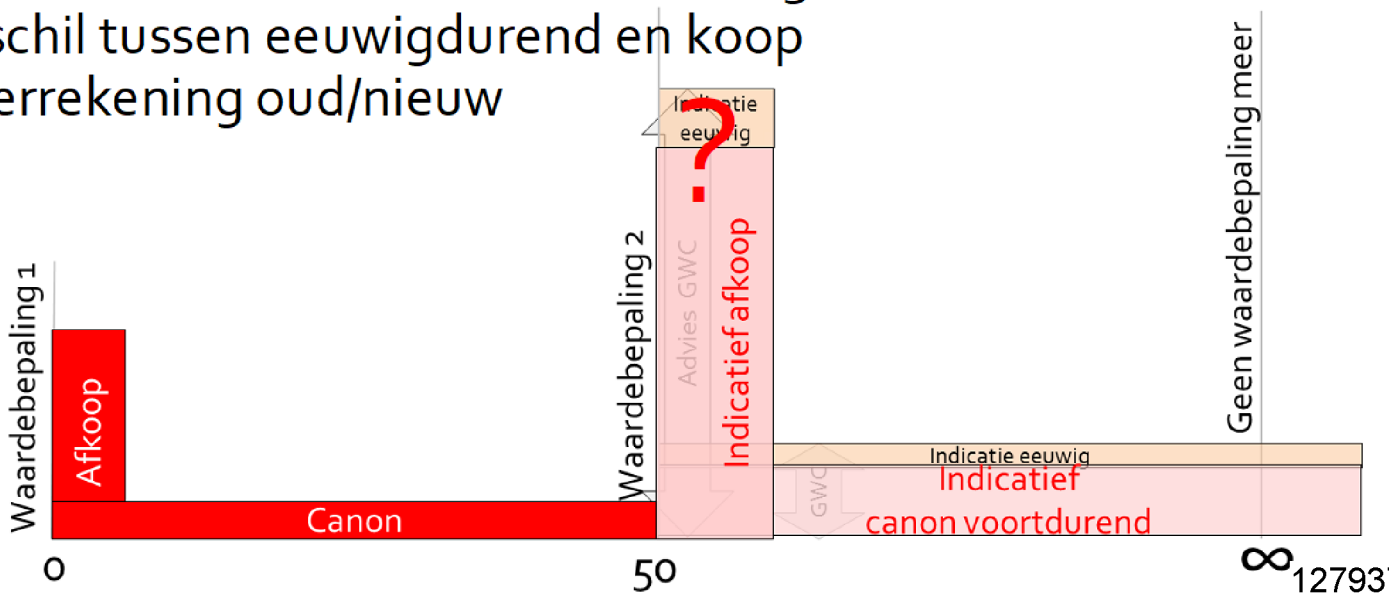
Prof. dr. Tom Berkhout



Prof. dr. Dirk Brounen



Prof. dr. Piet Eichholtz



Gemeente
Amsterdam

2. Stand van zaken



Bestuurlijk Team en projectorganisatie

Bestuurlijk Team



Eric van der Burg
Grondzaken

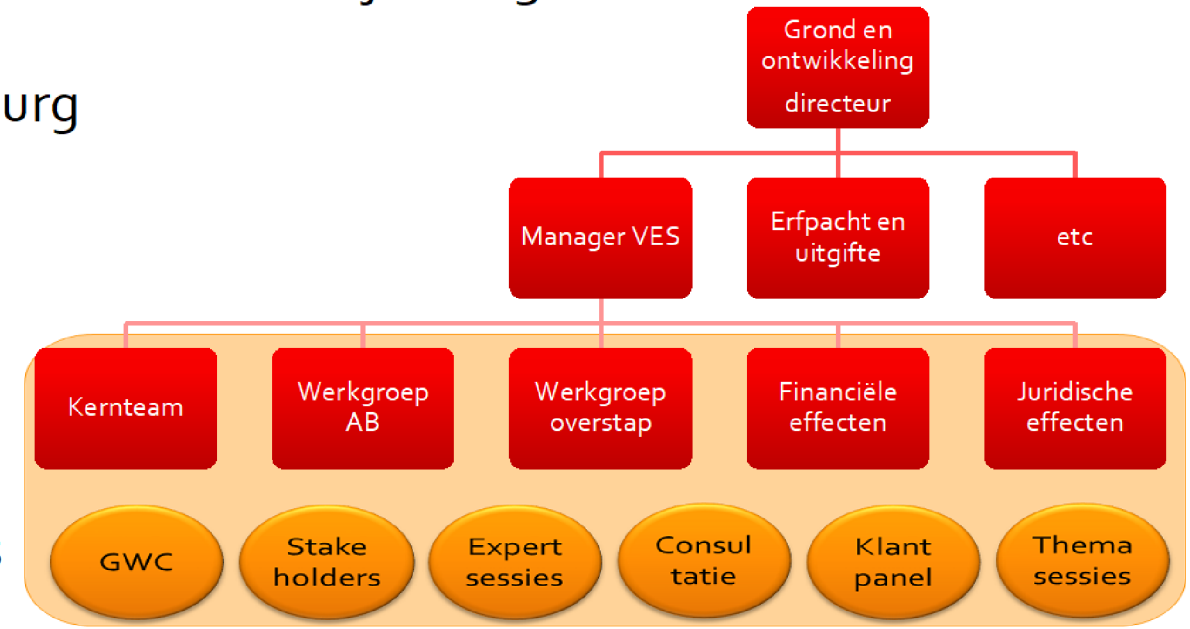


Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen

Project organisatie



Proces tot nu toe

- Aug 2014: eerste aanzet Startdocument naar BT
- Aug-nov: vele inhoudelijke onderwerpen besproken
- 18 november 2014: vrijgave consultatie concept Startdocument
- December: consultatieronde met Stakeholders
- December: bespreking concept Startdocument gemeenteraad
- 10 februari 2015: Startdocument door college vastgesteld
- 20 februari 2015: grondwaardecommissie gestart (persbericht)
- 25 maart 2015: Startdocument in raadscommissie
- 3 juni 2015: Startdocument in de raad (vertraagd)

In gesprek met de omgeving

- In gesprek met Stakeholders zoals SEBA, klantenpanel
- Inschakelen van expertise, zoals expertsessies banken
- Duidelijke informatie verstrekken
- Consultatie en interactie

Oktober 2014 "voorbereiding concept Startdocument"
- Dwarskijksessie (LETOP) Over het concept Startdocument.

December 2014 "consultatie Startdocument"
- Bijeenkomst klankbordgroep ambtenaren met erfpacht
- Werkbezoek gemeente Den Haag
- Werkbezoek Rotterdam
- Gesprek SEBA
- Expertsessie vastgoedprofessionals
- Expertsessie Notarissen
- Expertsessie banken

Januari 2015
- Informatiebijeenkomst klantenpanel Erfpacht over het Startdocument.

Februari 2015
- Informatiebijeenkomst klantenpanel Erfpacht & Uitgifte
- Expertsessie notarissen
- Overleg gemeente als stakeholder met de grondwaardecommissie
- Overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie

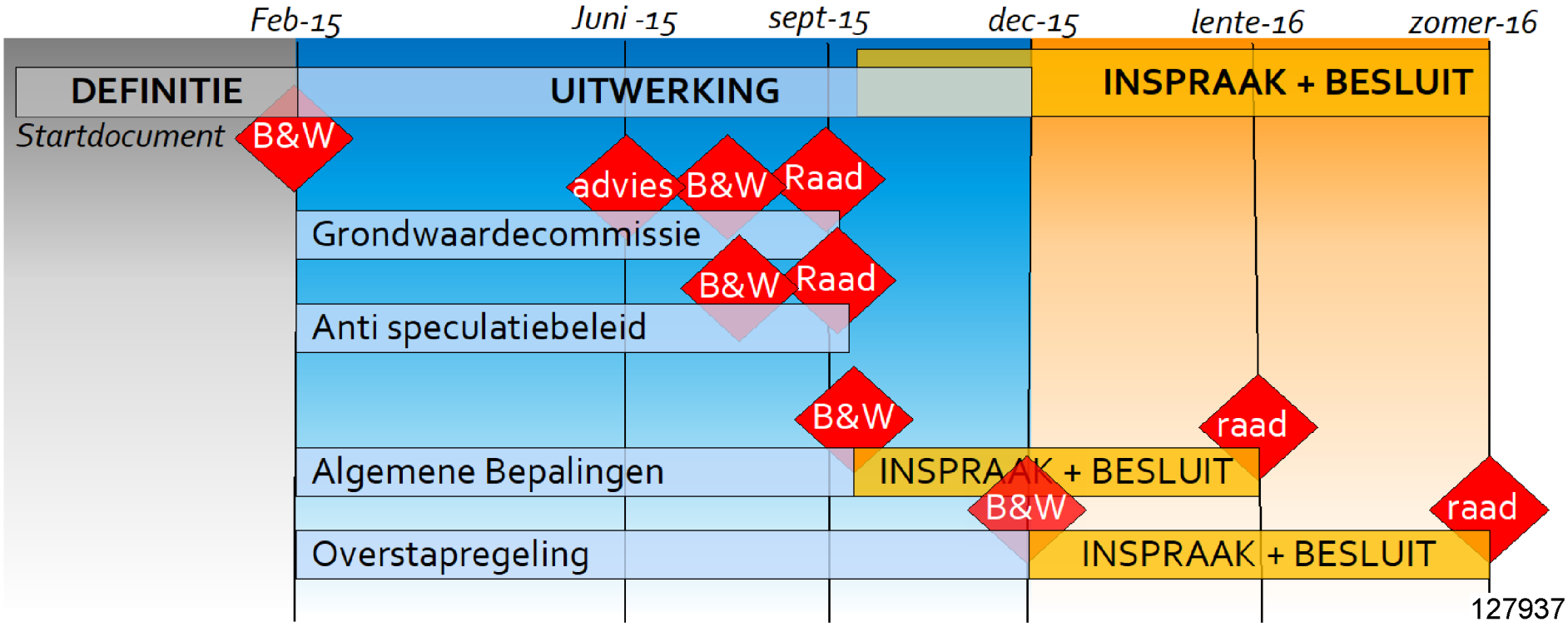
maart 2015
- Overleg SEBA en NLVE (Nederlandse Vereniging voor Erfpachters)
- Overleg diverse stakeholders met de grondwaardecommissie
- Toelichting Eeuwigdurende erfpacht, Algemeen Bestuur Stadsdeel Centrum
- Expertsessies vastgoedprofessionals
- Expertsessie Notarissen

april 2015
- Klantenpanelbijeenkomst over de communicatie van de vernieuwing
- presentatie Eeuwigdurende erfpacht bestuurscommissie Oost
- Bijeenkomst klankbordgroep ambtenaren met erfpacht

mei 2015
- Informatiebijeenkomst ondernemerspanel Erfpacht. Eerste bijeenkomst.
- Oriënterend gesprek bij de Ombudsman
- Expertsessie banken

00685

Planning op hoofdlijnen



00685

Gemeente
Amsterdam

3. Aanpak



127937

1e interventie:
snelkookpan analyse in 2 dagen

- Iedereen bij elkaar
- Wat is de situatie, omgeving, mensen
- Ervaringen uit de vorige vernieuwing

- Conclusies:
  - Voldoende kennis
  - Goed inzicht in wat er moet gebeuren
  - Grote behoefte aan ordening, structuur en tijd

2e interventie: heldere opdracht

- **Tijd nemen** voor een duidelijke bestuursopdracht (aug-dec)
  - Wat willen VVD/D66/SP precies (inhoud)
  - Inrichten van gezamenlijk Bestuurlijk Team (commitment)
  - Eerst vertrouwen opbouwen, dan openheid (aanpak)
- Zorgen voor een **uitstekend team**
  - Op basis van kwaliteit en synergie
  - Techniek ingebed in proces, proces gevoed door techniek
- Zorgen voor **middelen**
  - Budget
  - Ruimte, etc

3e interventie: structuur en besluitvorming

- Strakke projectorganisatie
- Planning en werkwijze altijd en vasthoudend onderwerp van gesprek
- Sturen op gezamenlijke verantwoordelijkheid
- Introduceren van "herijkingsmomenten"

4e interventie: consultatie

- Dwarskijksessie LetOp
- Tijd genomen voor consultatieronde
- In gesprek met stakeholders
- In gesprek met andere steden

Gemeente
Amsterdam

3.Succes en faalfactoren



Tussenstand voorjaar '15 (1/2)

- Uitermate tevreden bestuurders
  - Erfpacht als voorbeeldaanpak genoemd
  - Kwaliteit van de stukken (toon en inhoud) worden geroemd
  - Planning en resultaten worden gehaald
  - Onderwerp is 'rustig' geland
- Er is vertrouwen vanuit BT
  - Rolvastheid
  - Ruimte voor discussie op basis van expertise
  - Adviezen worden vrijwel altijd gevolgd
  - Richting door het BT gegeven wordt loyaal en zichtbaar uitgevoerd
  - Afspraak is afspraak (wederzijds)

Tussenstand voorjaar '15 (2/2)

- De organisatie staat
  - Team: eigen ontwikkeling, teamgeest, expertise, synergie
  - Planning: gestructureerd werken, eigen verantwoordelijkheid
  - Scope: samen verantwoordelijk voor het geheel, helder beeld
  - Kwaliteit: discussie op basis van inhoud, niet op basis van positie

- Tussenstand bied nog geen enkele garantie. Op 18 juni, met het advies van de grondwaardecommissie zien we wat het waard is!

00685

Filosofie



127937

00685

Gedeelde waarden
- Expliciet, aanspreek/deelbaar
- Drive, we gaan het doen!
- Buiten = binnen



Team
Aandacht voor persoonlijke ontwikkelina
Kwaliteit, competenties én Synergie
De lat ligt hoog maar binnen bereik
Gezamenlijk verantwoordelijk
Humor en ontspanning

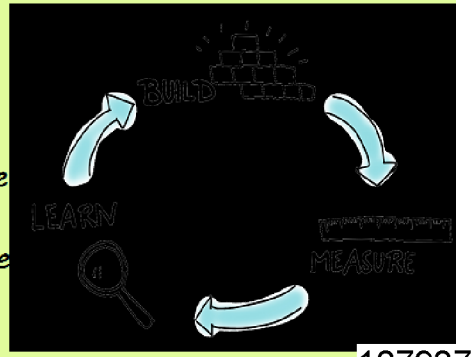


Eerst inhoud, dan
inhoud en dan
weer inhoud



Opdrachtgeverschap
Wat heeft de opdrachtgever nodig
Vertrouwen door kwaliteit
Besluiten durven nemen en vragen
Rechte rug

Plannen en structureren
Dagelijks sturen in wie, wat, wanne
Gedeeld (lange termijn) doel
Instrumentarium maken en gebruike



127937

En de zorgen?

Ambtelijke organisatie

- Stabiliteit en beschikbaarheid organisatie

Extern

- Advies grondwaardecommissie, 18 juni
- Beeldvorming: "*erfpachter moet nog een keer betalen*"

De opgave

- De echte vragen komen nog, succes over aanpak nu geeft basis maar geen garantie op succes straks