00627



127852

Inhoud

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

Gemeente
Amsterdam

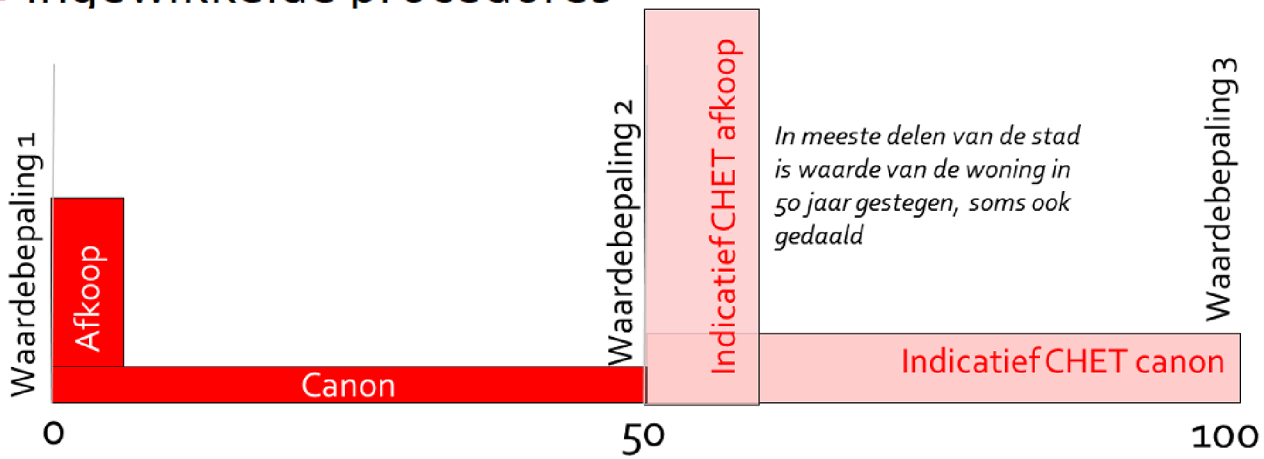
1. Eeuwigdurende erfpacht?

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 canonbetalende rechten
  - 200.000 afgekochte rechten
- 2013: 88 mln. Netto inkomsten

Knelpunt: canonherzieningen

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



Eerdere vernieuwing gestaakt

- 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

Dus: 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

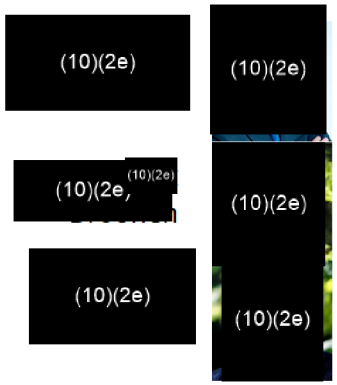
- Voor woningen, maatschappelijk en commercieel
- corporaties en haven Amsterdam ander traject
- Tussentijds overstappen is (op verzoek erfpachter) mogelijk,
- einde tijdvak altijd aanbod eeuwigdurend
- Volumewijzigingen woningen: geen prijsaanpassing
- Bestemmingswijziging: altijd prijsaanpassing
-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

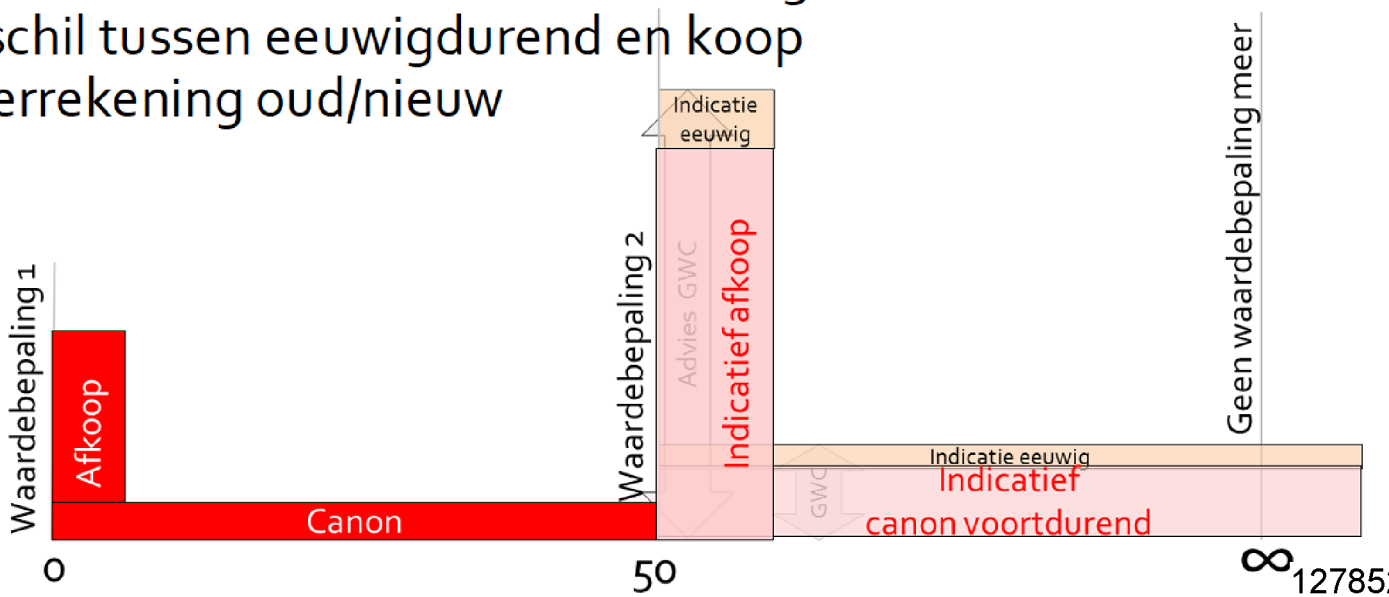
Eeuwigdurend: ja!
… maar de prijs…

- 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.

Grondwaardecommissie adviseert

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





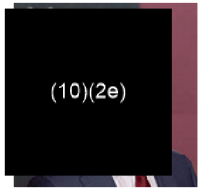
Gemeente
Amsterdam

2. Stand van zaken

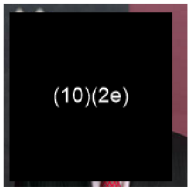
00627

Bestuurlijk Team en projectorganisatie

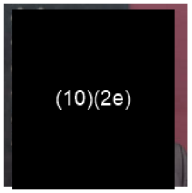
- Bestuurlijk Team



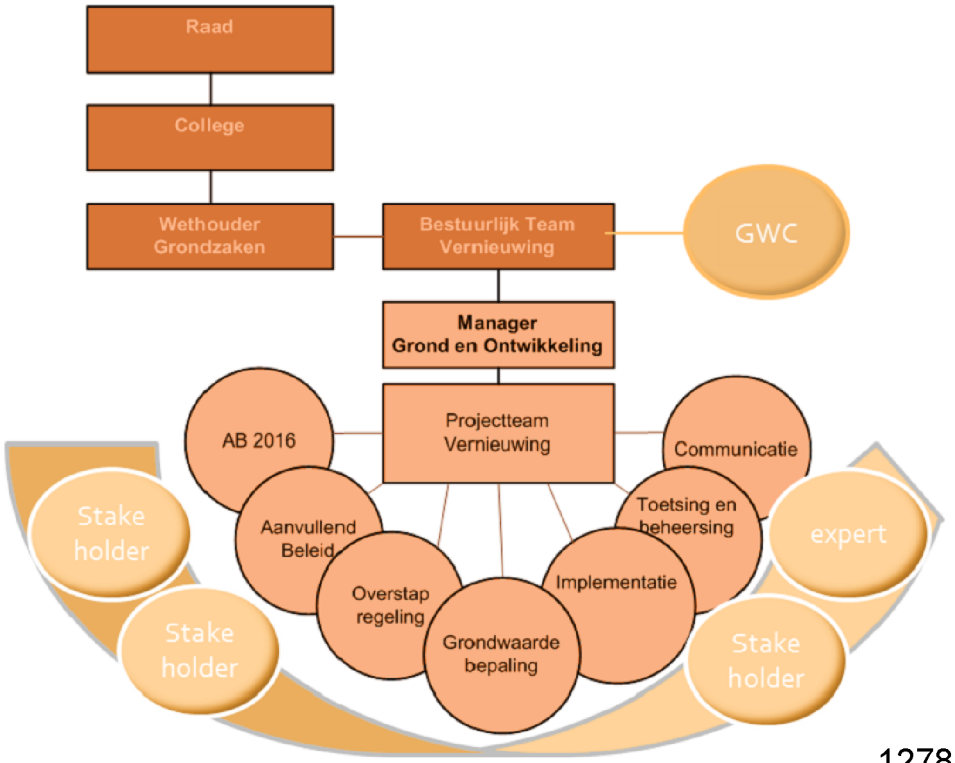
Eric van der Burg
Grondzaken



Udo Kock
Financiën



Laurens Ivens
Wonen



127852

00627

Het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht

Vastgesteld door college 10 februari:

- uitgangspunten van het nieuwe stelsel
- opdracht aan de grondwaardecommissie
- planning en proces
- communicatieaanpak



127852

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
- 20 april 2015: Startdocument in de raad

In gesprek met de omgeving

- Expertsessies
- Klantenpanel erfpacht
- In gesprek met Stakeholders
- Consultatie
- Inschakelen van expertise
- Duidelijke informatie verstrekken
- Reageren op vragen

Oktober 2014

- Dwarskijksessie
  Over het Startdocument. De 'dwarskijkers' waren een hoogleraar notariaat, een voormalig wethouder Grondzaken en nu consultant, een communicatiestrateeg, een directeur grond en ontwikkeling gemeente Rotterdam en een directeur organisatieadviesbureau.

December 2014

- Bijeenkomst klankbordgroep ambtenaren met erfpacht
- Werkbezoek gemeente Den Haag
  Het doel van het bezoek aan de gemeente Den Haag was om te leren van hun ervaringen op het gebied van de overstap van een tijdelijk erfpachtstelsel naar een eeuwigdurend stelsel. We hebben vragen gesteld die juridisch en financieel van aard zijn, maar ook over hoe zij hebben gecommuniceerd gedurende dit traject.
- Werkbezoek gemeente Rotterdam
  Het doel van het bezoek aan de gemeente Rotterdam was om te leren van hun ervaringen op het gebied van de overstap van erfpacht naar een volle eigendom. We hebben vragen gesteld over de juridische, financiële consequenties maar ook over hoe zij hebben gecommuniceerd gedurende dit traject.
- Expertsessie notarissen
  Uitvoerbaarheid van startdocument: juridische toets/bezwaren praktijk (nadruk op juridische effecten bij overstap, met name appartementsrechten)
- Expertsessie banken
  Uitvoerbaarheid van startdocument: bancaire regelingen (nadruk op financiële effecten overstap en instap)
- Expertsessie vastgoedprofessionals
  Uitvoerbaarheid van startdocument: effecten woningmarkt en grondwaardecommissie
- Gesprek Vereniging Eigen Huis (VEH)
  Over wat voor VEH belangrijk is ten aanzien van het concept Startdocument.
- Gesprek SEBA
  Over wat voor SEBA belangrijk is ten aanzien van het concept Startdocument.

Januari 2015

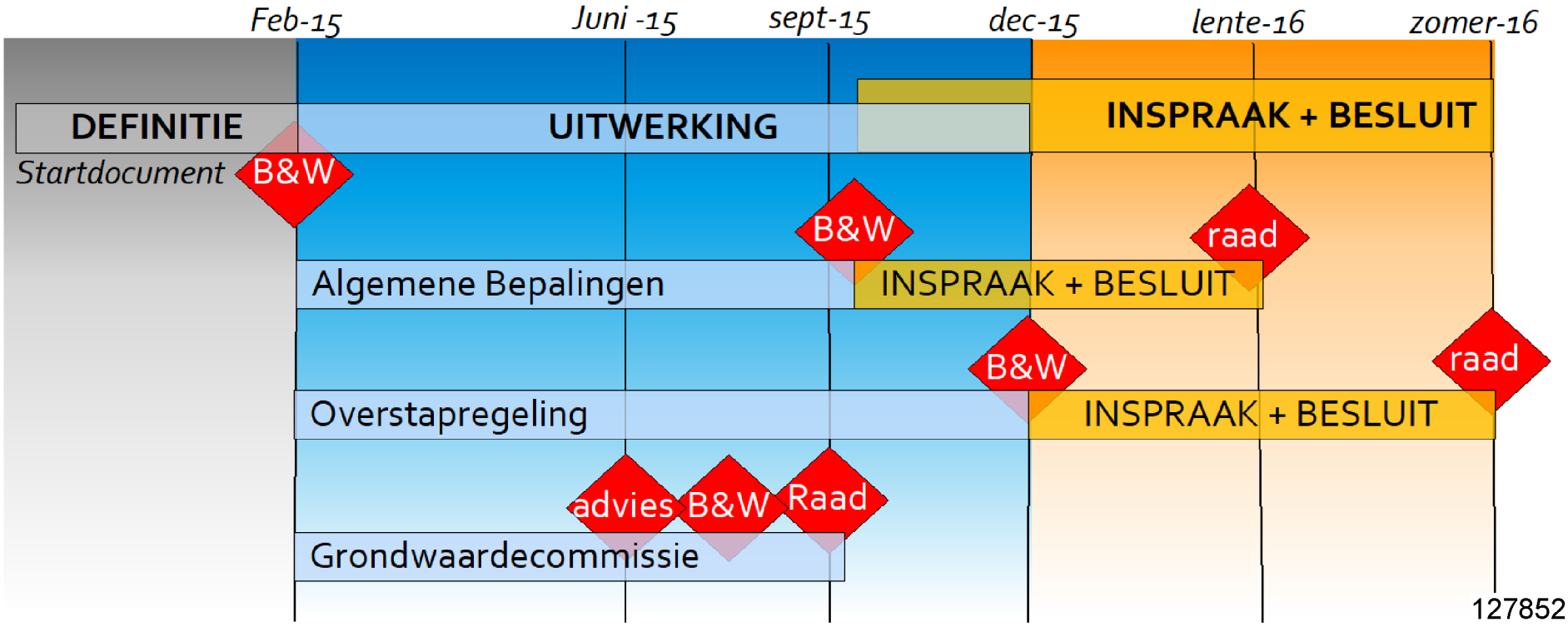
- Informatiebijeenkomst klantenpanel Erfpacht
  Toelichting over het concept Startdocument.

Februari 2015

- Informatiebijeenkomst klantenpanel Erfpacht & Uitgifte
  Update proces vernieuwing erfpachtstelsel en gezamenlijk input formuleren voor grondwaardecommissie.
- Expertsessie notarissen
  We hebben een aantal juridisch inhoudelijke notities besproken. Het ging over de inzet van deskundigen in het nieuwe stelsel, wanneer en hoe een eeuwigdurend erfpachtrecht beëindigd zou kunnen worden en of een verplichte overstap mogelijk zou zijn bij canonherziening einde tijdvak.

00627

Planning op hoofdlijnen



Gemeente
Amsterdam

3. Aanpak

Start aug. '14: analyse in 2 dagen

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

- Conclusies:
  - Voldoende kennis
  - Grote behoefte aan ordening, structuur en tijd

1e 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

2e interventie:
structuur en besluitvorming

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

Tussenstand voorjaar '15

- Uitermate tevreden bestuurders
- Onderwerp is 'rustig' geland
- De organisatie staat
- We liggen op schema
- Informatievoorziening is op orde

Maar hoe mooi ook, dit tussenresultaat zegt nog niets (*in het verleden behaalde resultaten…..*):

- 24 juni, advies grondwaardecommissie, dan zien we wat het waard is!

Gemeente
Amsterdam

3.Succes en faalfactoren

Waardering voor aanpak bij BT

- Kwaliteit van de stukken worden geroemd
  - Inhoudelijk onbetwist
  - Qua toon en integraliteit goed aansluitend
- Planning wordt gehaald
- Resultaten worden gehaald
- Het onderwerp landt rustiger dan verwacht in de pers
- Erfpacht wordt regelmatig als wensbeeld voor andere vraagstukken neergelegd

Er is vertrouwen

- 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)

Wat zou de sleutel kunnen zijn

- Hou het simpel, dat is het namelijk ook:
  - Nieuw erfpachtcontract tussen erfpachter en gemeente
  - Beter product (lost problemen op) maar hogere prijs
  - Hoe brengen we kwaliteit product en de prijs in balans
- Tot in de vezels planmatig en gestructureerd georganiseerd
- Inhoud leidend, proces maakt mogelijk
- Het zelfde verhaal overal vertellen, consistent zijn
- Team gesmeed, kan bergen verzetten, de juiste mensen
- Taakopvatting: BT in positie, inhoud centraal

En de zorgen?

Ambtelijke organisatie
- Stabiliteit en beschikbaarheid organisatie

Extern
- Advies grondwaardecommissie

De opgave
- De echte vragen komen nog, succes over aanpak nu geeft basis maar zegt nog weinig

Sturingsfilosofie

- Eerst inhoud, dan inhoud en dan weer..
- Sturen op team, proces en opdrachtgeverschap
- Gedeelde waarden
  - Drive, we gaan het doen!
  - Expliciet, aanspreek/deelbaar
  - Buiten=binnen



Weten wat de opdrachtgever nodig heeft
Vertrouwen door kwaliteit
Rechte rug

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

Dagelijks sturen in wie, wat, wanneer
Gedeeld (lange termijn) doel
Instrumentarium maken en gebruiken



