Samenvatting van het groepsgesprek over de vernieuwing van het erfpachtstelsel: Van voortdurend naar eeuwigdurend, 15 december 2014.

Het gesprek wordt geleid door [redacted] (O+S) en wordt genotuleerd door [redacted] (O+S). Daarnaast zijn de opdrachtgevers [redacted] en [redacted] van Vernieuwing Erfpachtstelsel aanwezig.

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.

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.

(10)(2e)

O+S, december 2014

O+S en Bureau Vernieuwing Erfpachtstelsel danken de deelnemers hartelijk voor hun deelname aan het groepsgesprek.