Gemeente Amsterdam

Opzet voor de consultatie over de korting
kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	concept 25 februari 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de onderwerpen omtrent de korting bij overstap die reeds in college en gemeenteraad voorgelegd zijn.
2. Kennis te nemen van de relatie tussen het kortingspercentage en de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage.
3. In te stemmen met de opzet van de consultatie over de korting, waarbij:
    a. de inhoudelijke consultatie met stakeholders (klantenpanels, expertsessies en belangverenigingen) plaatsvindt tussen nu en komende zomer,
    b. de publieke consultatie aan de hand van een enquête onder een representatieve groep erfpachters en niet-erfpachters plaatsvindt net na het zomerreces, maar voor de inspraakperiode,
    c. de publieke toetsing plaatsvindt tijdens de inspraakperiode over de Overstapregeling, die gepland is voor oktober 2016,
    d. de scope van de consultatie grotendeels gericht is op de korting, maar zich ook zal richten op andere elementen uit de overstap, zoals bijvoorbeeld moment van overstap, betalingsregime.

Korte toelichting / samenvatting

In de gemeenteraad van 10 februari heeft de raad kennisgenomen van de voorstellen van het college omtrent de uitgangspunten voor de overstapregeling en het voornemen om stakeholders te consulteren over de korting, die daar onderdeel van uitmaakt. In het Bestuurlijke Team van 11 februari hebben de wethouders gevraagd om een notitie waarin nader vorm gegeven wordt aan deze consultatie, waarmee duidelijk wordt met wie gesproken wordt, op welke wijze en wat de scope wordt van de vragen. Deze notitie geeft daar inzicht in.

Het voorstel is de consultatie op te splitsen in een inhoudelijke consultatie en een publieke consultatie en toetsing. De inhoudelijke consultatie zal direct starten en lopen tot de zomer en hierin zal informatie opgevraagd worden bij de klantenpanels (erfpachters, ambtenaren), de expertsessies (vastgoedprofessionals, notarissen, banken), belangenverenigingen (SEBA, VEH) en andere gemeenten die hun erfpachtstelsel hebben vernieuwd. De publieke toetsing zal plaatsvinden tijdens de inspraakperiode over de Overstapregeling, die gepland is voor oktober van dit jaar. Net als bij de inspraak over de Algemene Bepalingen zal er aan insprekers gevraagd worden naar hun mening, in dit geval ten aanzien van de korting.

De inspraakperiode heeft meer het karakter van een toetsing dan een consultatie, waardoor bij de erfpachter het gevoel van invloed kunnen uitoefenen veel kleiner zal zijn, waarmee het risico ontstaat dat het consulteren 'voor de bühne' lijkt te gebeuren. We stellen daarom voor om voorafgaand aan de inspraakperiode een publieke consultatie te laten plaatsvinden door middel van een enquête onder een representatieve groep Amsterdammers (erfpachters en niet-erfpachters). Met een enquête kan inzicht verkregen worden in de vorm en hoogte van de korting en andere voor de overstap relevante onderwerpen. Om een zorgvuldige vraagstelling te krijgen over de korting zal de hulp van experts ingeroepen worden, die ervaring hebben met het opstellen van indirecte vragen om inzicht te krijgen in het keuzegedrag van individuen (erfpachters) in relatie tot de waarde die zij over hebben voor overstap naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. De enquête kan afgenomen worden direct na het zomerreces, waardoor de uitkomsten meegenomen kunnen worden in de Overstapregeling.

Ad 1. Bestuurlijk voorgelegde onderwerpen over de korting

Uit het advies van de Grondwaardecommissie komt naar voren dat de gemeente er verstandig aan doet overstappers van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel een korting te geven. De GWC geeft aan dat een aanbod van de gemeente aan de erfpachter om over te stappen duidelijk en transparant moet zijn en concurrerend met de huidige situatie van de erfpachter. De hoogte van de korting is hierin cruciaal. Voor nieuwe uitgiften geldt geen korting. In de stukken waarvan de gemeenteraad op 10 februari kennis heeft genomen (raadsvoordracht en rapport "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt") staat het volgende over de korting:

- De gemeente zal de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting geven die recht doet aan de situatie in het huidige erfpachtstelsel waarin de gemeente ook korting geeft.
- Het college wil de uitwerking van de korting in overleg (consultatie) met partijen doen om zo inzicht te krijgen in het omslagpunt waar de GWC naar verwijst (het moment waarop mensen geneigd zijn om over te stappen).
- Voor deze consultatie worden de volgende kaders meegegeven:
    - de gemeente ondervindt op de korte termijn geen financieel nadeel;
    - eeuwigdurende erfpacht vertegenwoordigt een hogere waarde dan voortdurende erfpacht;
    - het gaat om een eventuele korting op overgang naar eeuwigdurende erfpacht, niet om korting op een vigerend tijdvak voortdurende erfpacht;
    - overwogen kan worden om de korting te laten variëren per buurt, bouwjaar, bestemming of woningtype, overstapmoment.
- De consultatie is gepland voor april, voorafgaand aan de inspraak over de Overstapregeling.
- In de consultatie wordt aan verschillende partijen (klantenpanel erfpachters, Vereniging Eigen Huis, makelaars, banken, notarissen, SEBA) advies gevraagd over een werkbaar en uitvoerbaar kortingspercentage.
- De uitkomsten van deze consultatie, waarbij vooral een deugdelijke onderbouwing van het kortingspercentage van belang is, wordt betrokken bij het opstellen van de Overstapregeling. Vervolgens geeft het college de Overstapregeling vrij voor inspraak en kunnen alle erfpachters inspreken over de Overstapregeling inclusief het voorstel voor korting bij overstap.

Ad 2. Relatie tussen kortingspercentage en erfpachtgrondwaarde en canonpercentage

De korting is een belangrijk onderdeel van het aanbod om de overstap naar het eeuwigdurende stelsel concurrerend te laten zijn ten opzichte van het aanbod dat een erfpachter zou ontvangen bij een canonherziening einde tijdvak in het voortdurende stelsel. Naast de hoogte van de korting zijn ook de hoogte van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage van invloed op het uiteindelijk aanbod dat er ligt. Hierbij geldt:

- Een lage erfpachtgrondwaarde resulteert in een lager aanbod (canon/afkoopsom) voor overstap naar eeuwigdurend en vice versa;
- Een laag canonpercentage resulteert in een lager aanbod voor overstap naar eeuwigdurend en vice versa;
- Een hoge korting resulteert in een lager aanbod voor overstap naar eeuwigdurend en vice versa.

De momenten van besluitvorming over het canonpercentage, de erfpachtgrondwaarde en de korting zijn verschillend en respectievelijk juni 2016, september 2016 en 1e kwartaal 2017. De korting wordt daarmee het sluitstuk in het bepalen van de prijs die erfpachters voor een overstap gaan bepalen. De korting die gegeven kan worden is daarmee ook afhankelijk van besluitvorming over het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde. Tevens is het van belang te weten wat de uitgangspunten zijn ten aanzien van de totale opbrengsten die de gemeente wil genereren met het eeuwigdurende stelsel: moeten die hoger, gelijk of lager worden dan de opbrengsten uit het voortdurende stelsel en voor welke tijdshorizon geldt dit streven? Pas als al deze elementen bekend zijn kan de korting bepaald worden. Als een of meerdere elementen nog aan verandering onderhevig zijn, dan geldt dat de korting ook nog kan variëren.

Ad 3. Opzet van de consultatie over de korting

Wie vragen we?

In lijn met het rapport "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" ligt het voor de hand de consultatie op te splitsen in een inhoudelijke consultatie en een publieke consultatie. Tijdens de inhoudelijke consultatie zal gebruik gemaakt worden van de gesprekspartners die er voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel zijn, zoals de klantenpanels (erfpachters, ambtenaren) en de expertsessies (vastgoedprofessionals, notarissen, banken). Daarnaast zal er overleg plaatsvinden met belangenverenigingen (SEBA, VEH) en andere gemeenten die hun erfpachtstelsel hebben vernieuwd.

Na de inhoudelijke consultatie vindt een publieke consultatie plaats en worden individuele erfpachters en niet-erfpachters bevraagd over de korting. Dit vindt voorafgaand aan de inspraakperiode plaats, zodat beter een inschatting kan worden gemaakt van de mate waarin de voorstellen zullen aansluiten bij de verwachtingen van de erfpachter, maar ook de niet-erfpachter. We stellen voor dit door middel van een enquête onder een representatieve groep Amsterdammers (erfpachters en niet-erfpachters) te doen. Hiermee wordt mogelijk een evenwichtiger beeld neergezet dan dat waarschijnlijk naar voren zal komen tijdens de inhoudelijke consultatie, waar de kans aanwezig is dat dit een eenzijdig beeld zal geven gezien de samenstelling van de groep stakeholders.
Met deze vorm van individuele consultatie over de korting wordt bewust een grotere betrokkenheid van de stad opgezocht. Er zou immers weerstand kunnen ontstaan wanneer in de consultatie voorafgaand aan de inspraak alleen zou worden gekozen voor betrokkenheid van de tot nu toe geraadpleegde gesprekspartners. De inspraakperiode heeft meer het karakter van een toetsing dan

een consultatie, waardoor het gevoel van invloed kunnen uitoefenen veel kleiner zal zijn, waarmee het risico ontstaat dat het consulteren 'voor de bühne' lijkt te gebeuren. Door een stadsbrede enquête worden ook mensen gehoord die nu niet aan tafel zitten, wat tot een genuanceerder beeld kan leiden. Dit kan helpen bij het laten aansluiten van de Overstapregeling bij de verwachtingen die in de stad leven.

Tot slot zal tijdens de inspraak een publieke toetsing over de Overstapregeling plaatsvinden. Vergelijkbaar met de inspraak over de Algemene Bepalingen zal er aan insprekers gevraagd worden naar hun mening ten aanzien van de voorstellen voor overstap, waaronder de korting.

Wanneer vragen we dit?
De inhoudelijke consultatie kan synchroon plaatsvinden aan de uitwerking van de Overstapregeling. Deze uitwerking is reeds gestart en de planning is dat de Overstapregeling, inclusief voorstel over de korting, gereed is begin oktober 2016 om door het college te laten vrijgeven voor inspraak. Het ligt voor de hand dat de inhoudelijke consultatie in de eerste helft van deze uitwerkingsperiode plaatsvindt, zodat de resultaten meegenomen kunnen worden in de Overstapregeling voor de inspraak. Feitelijk is dat tussen nu en het zomerreces. Dit betekent dat de inhoudelijke consultatie plaatsvindt voordat de AB2016 door de gemeenteraad zijn vastgesteld (juni 2016) en ook voordat de erfpachtgrondwaarde voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten is vastgesteld (september 2016). Het inhoudelijke gesprek over de korting vindt dan plaats voordat het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde zijn vastgesteld en openbaar zijn. Dit heeft invloed op de vorm van de consultatie en er zal zorgvuldig over de vragen nagedacht moeten worden.

De publieke consultatie door middel van een enquête vergt zorgvuldige voorbereiding, zowel inhoudelijk als communicatief, want een groep mensen zal naar zaken gevraagd worden die op dat moment nog niet bestuurlijk vastgesteld zijn. Het ligt daarmee niet voor de hand dat de enquête al voor het zomerreces gehouden kan worden. Aangezien de inspraakperiode start in oktober, zal de enquête direct na het zomerreces afgenomen moeten worden, zodat de uitkomsten meegenomen kunnen worden in de Overstapregeling.

De inspraakperiode staat gepland voor oktober met uitloop naar november en dat is het moment waarop bij de erfpachters getoetst wordt wat zij van het voorstel over de korting vinden. Op dat moment zijn ook het canonpercentage en de erfpachtgrondwaarde vastgesteld en openbaar en kan de erfpachter voor zijn eigen situatie inzien wat overstap naar het eeuwigdurende stelsel betekent en kan hem de vraag voorgelegd worden of hij een overstap onder de voorgestelde condities overweegt.

Wat vragen we?
We stellen voor de consultatie grotendeels op de korting toe te spitsen, maar ook andere onderwerpen die betrekking hebben op de overstap mee te nemen. De consultatie gaat nadrukkelijk niet over de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage. Om zicht te krijgen op de korting is het voorstel dit te doen aan de hand van generieke vragen zoals 'heeft u een voorkeur voor een relatieve of een vaste korting?' en 'Vindt u dat de inkomsten voor de gemeente als gevolg van de erfpachtvernieuwing omlaag mogen worden bijgesteld?'. Daarnaast kan worden geprobeerd via indirecte (nog op te stellen) vragen inzicht te krijgen in het waardeverschil tussen een eeuwigdurend en voortdurende recht en het moment waarop een erfpachter geneigd is over te stappen.

Het recht op de man af vragen wat de korting zou moeten zijn, zal naar alle waarschijnlijkheid geen praktisch hanteerbare uitkomst opleveren. Het rechtstreeks vragen naar de waarde van een product die zou moeten leiden tot een bepaalde keuze, leidt niet altijd tot de gewenste antwoorden. Er kunnen immers strategische of sociaal wenselijke antwoorden gegeven worden. Ook kunnen verbanden niet altijd duidelijk worden (hoeveel heeft men voor iets over als men weet dat het consequenties heeft op andere vlakken). Daarnaast is de mening situatiegebonden: een erfpachter met huidig contract met een relatief lage canon zal meer korting verlangen dan een erfpachter met een relatief hoge canon. De consultatie moet inzicht geven in het keuzegedrag van erfpachters bij een set van condities (erfpachtgrondwaarde, canonpercentage en korting van het eeuwigdurende aanbod in relatie tot aanbod CHET voortdurend en consequenties voor de gemeentebalans). Waar de inhoudelijke consultatie met stakeholders nog in gespreksvorm plaatsvindt en ruimte biedt voor generieke vragen en discussie, zal met name de enquête aan de hand van indirecte vragen moeten plaatsvinden om strategisch en sociaal wenselijk antwoordgedrag te voorkomen. De antwoorden op deze indirecte vragen moeten inzicht geven in hoe gedacht wordt over het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende rechten en de kans dat erfpachters zullen overstappen op het eeuwigdurende stelsel. Bij het opstellen van de juiste vragen zullen inhoudelijke experts, die ervaring hebben met het in beeld brengen van keuzegedrag van individuen, betrokken worden. Hiervoor is ruimte binnen het communicatiebudget VES.

Wat doen we met de uitkomsten?
De consultatie heeft een raadgevend karakter en de uitkomsten zijn niet bindend. Dat kan ook niet, want de verwachting is dat de uitkomsten divers zullen zijn. De verwachting voorafgaand aan de consultatie is dat deze inzicht zal geven in waar erfpachters waarde aan hechten en wat hun geneigdheid zal zijn om over te stappen. Relevante uitkomsten zullen verwerkt worden in de Overstapregeling.

Met betrekking tot het afnemen van een enquête is het wel van belang dat vooraf helder is dat er daadwerkelijk ruimte is om de onderzoeksgroep mee te laten denken over de korting. Als we de uitkomsten van de enquête immers naast ons neer zouden leggen dan is dat risicovol.

Samengevat is het voorstel voor de consultatie over de korting drieledig:

1. Inhoudelijke consultatie met de gesprekspartners die er voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel zijn, zoals de klantenpanels (erfpachters, ambtenaren), de expertsessies (vastgoedprofessionals, notarissen, banken), de belangenverenigingen (SEBA, VEH) en andere gemeenten die hun erfpachtstelsel hebben vernieuwd.
   Tijdstip: tussen nu en de zomer
2. Enquête onder een representatieve groep Amsterdammers (erfpachters en niet-erfpachters) om daarmee inzicht te krijgen in de waarde die een eeuwigdurend erfpachtrecht voor overstappers zou kunnen hebben en het moment waarop erfpachters geneigd zijn over te stappen.
   Tijdstip: tussen het zomerreces en vrijgave inspraak Overstapregeling
3. Publieke toets tijdens de inspraakperiode waarin belanghebbenden hun mening kunnen geven over de Overstapregeling en de korting.
   Tijdstip: oktober/november 2016.