Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bureau Erfpacht

Memo

Aan	Onderhandelaars nieuw College
Van	Directieteam OGA
Kopie aan	-
Datum	2 juni 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Stappenplan bij hervorming erfpachtstelsel

1. Inleiding

De hervorming van het erfpachtstelsel is onderdeel van de onderhandelingen voor de coalitievorming. Graag wil het directieteam van OGA aan de onderhandelaars een globale planning meegeven voor de werkzaamheden en stappen die nodig zijn van voorgenomen hervorming tot invoering te komen. De termijnen in deze notitie zijn gebaseerd op ervaringen uit het eerdere proces rondom de vernieuwing en de noodzaak om alles zorgvuldig te doen.

2. Hoofdvragen

Voordat uitwerking van de voorstellen uit het Collegeprogramma tot bestuurlijke besluitvorming, juridische uitwerking, communicatie en implementatie kunnen komen zijn er in alle gevallen nog veel vragen te beantwoorden. De belangrijkste daarvan zijn:

- voor welk type vastgoed gaat de hervorming (bijvoorbeeld van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurend en/of verkoop) gelden
- hoe wordt de waarde van de grond bepaald
- hoe wordt bij overstap het resterende tijdvak verrekend
- wat zijn de fiscale consequenties van de verschillende varianten
- wat zijn de financiële en boekhoudkundige consequenties voor de gemeente
- op welk moment kan overgestapt worden
- hoe wordt omgegaan met in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten (kan er per appartement worden overgestapt naar eeuwigdurend/koop, of moet dat met de gehele VvE gezamenlijk?)
- hoe gaan we om met lopende canonherzieningen einde tijdvak?
- wat zijn de consequenties voor het gemeentelijke grondprijsbeleid en de uitgiftesystematiek

Deze vragen zullen in een vooronderzoek uitgezocht en beantwoord moeten worden. Dit vergt, afhankelijk van het type vraag en de noodzaak externe deskundigen te raadplegen, twee maanden tot zes maanden en kan starten op het moment dat het college wordt geïnstalleerd. We gaan nu nog uit van juni.

3. Globale planning

Zodra de hoofdlijnen voor de hervorming op basis van bovenstaande hoofdvragen zijn bepaald, wordt geadviseerd om de grondwaardebepaling in een nieuw stelsel te laten doen door een onafhankelijke commissie. Dit is ook geadviseerd door de grondwaardecommissie bestaande uit prof. Frijns, [redacted] en de [redacted]. Ver-

wacht wordt dat dit 3 maanden in beslag neemt.[1] Het advies zal vervolgens moeten worden afgestemd met de banken, maar ook zeker met de belastingdienst en de accountant. Afstemming met deze stakeholders zal ook minimaal 3 maanden in beslag nemen.
Bij elke aanpassing of hervorming van het erfpachtstelsel (of het nu een nieuwe vorm van tijdelijke rechten, eeuwigdurende rechten of koop betreft) zijn deze aspecten van waardebepaling, fiscaliteit en accountancy cruciaal.
Parallel aan dit proces moet er een aantal juridische vragen worden beantwoord. De belangrijkste is wie mag en kan wanneer overstappen op de nieuwe bepalingen? Mag men overstappen aan het einde van een huidig contract (= einde tijdvak), of ook al eerder? Kan men per appartement overstappen of moet men als gehele VvE in 1x keer overstappen ? Dit proces zal minimaal 6 maanden in beslag nemen, in verband met o.a. afstemming met het notariaat, een hoogleraar en tegenspraak van deskundigen. [2]

Volgend op de uitslag van de grondwaardecommissie en de contouren van de overstapregeling, zal in kaart moeten worden gebracht wat de financiële effecten zullen zijn op de gemeentebegroting. Afhankelijk van de gewenste precisie neemt dit circa 2 maanden in beslag. [3]

Nota Bene: Mocht het Collegeprogramma een voorstel bevatten om een referendum te laten plaatsvinden, gelijktijdig met de Provinciale Staten Verkiezingen op 18 maart 2015, dan blijkt uit het voorgaande dat er geen uitgewerkt voorstel aan de Amsterdammers voorgelegd kan worden. Dit omdat de gemeenteraad 4 maanden voor aanvang van een referendum het bestuit tot referendum inclusief de vraagstelling vastgesteld moet hebben. Een referendum zou dus slechts kunnen gaan over een hoofdprincipe (bv of er een keuzemogelijkheid voor het kopen van grond moet komen) en niet over de daaraan verbonden financiële, juridische en fiscale voorwaarden. Een referendum met een verder onderbouwde keuze zou uiteraard wel mogelijk zijn op een later tijdstip.

4. Conclusie

Indien men in juli 2014 start met bovenstaand proces, zal er **maart/april 2015** duidelijkheid kunnen zijn over de waardebepaling, de overstapregeling, juridische hobbels en de effecten op de gemeentelijke financiering.
Bij de planning is er vanuit gegaan dat er steeds een enkele bespreking nodig is bij wethouder, college, commissie en raad. Mochten er vragen komen die tot aanpassing van voorstellen leiden dat moeten delen van het proces opnieuw doorlopen worden en loopt de planning uit, zoals gebleken is in het voorgaande vernieuwingstraject

5. Implementatie

Nadat bovenstaande stappen zijn doorlopen, moeten de Algemene Bepalingen worden uitgeschreven, vrijgegeven voor inspraak, bestuurlijk worden vastgesteld en uiteindelijk worden geïmplementeerd. Al met al zal dit minimaal 1 jaar vergen. Invoering van de AB's zal dan op zijn vroegst zijn voorjaar 2016. Ter vergelijking: de ontwikkeling van de AB2000 (van start tot implementatie) heeft 3 jaar gevergd.

---

[1] De opdracht aan een grondwaardecommissie moet door de raad worden vastgesteld, de commissie moet worden ingesteld en zal na een korte inwerkperiode haar bevindingen rapporteren.

[2] Bij het raadplegen van externen wordt een concrete vraag gesteld. Daarbij hoort uiteraard een lees- en reactietermijn en een bespreking van de resultaten.

[3] In het vorige vernieuwingstraject heeft Rebel Group dit uitgevoerd.