Gemeente Amsterdam

Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

Memo/Notitie

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing erfpachtstelsel
Van	manager VES, (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan	Pierre van Rossum
Datum	4 december 2014
Kenmerk	
Onderwerp	Voorbereiding raadscommissie Ruimtelijke Ordening m.b.t. Concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht

Op 10 december aanstaande spreekt de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, in aanwezigheid van de raadscommissies Financiën en Wonen, over het concept startdocument eeuwigdurende erfpacht.

In deze notitie wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen van de afgelopen weken en een aantal onderwerpen aangesneden die wellicht onderwerp van gesprek zullen zijn in de raadscommissie.

1. Consultatieronde

Na het besluit van 18 november is de consultatieronde gestart. Onderstaand is aangegeven welke gesprekken worden gevoerd:

SEBA 1	17 november, wethouder v.d. Burg, kennismaking
SEBA 2	26 november, ambtelijk, consultatie
Expertsessie notarissen	2 december
Raadsleden	2 december informatiebijeenkomst
Gemeente Rotterdam	9 december
Gemeente Utrecht	december
Gemeente Den Haag	december
Commissie RO/Fin/Wo	10 december
Vereniging Eigen Huis	10 december
Expertsessie vastgoedprofessionals	15 december
Klantpanel Bureau Erfpacht	december
stadsdelen	schriftelijke reactie gevraagd voor 18 december
Expertsessie banken	6 januari

Inmiddels hebben de eerste gesprekken plaatsgevonden. Met SEBA, de notarissen en ook heeft de informatieavond voor raadsleden plaatsgevonden. De resultaten van deze gesprekken worden kort toegelicht:

SEBA

Met SEBA heeft een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden op 17 november. Op 26 november heeft vervolgens als onderdeel van de consultatie een ambtelijk gesprek plaats gevonden met (10)(2e) (10)(2e) en XXX. Vanuit de gemeente waren hierbij de directeur OGA (Pierre van Rossum) en de manager vernieuwing erfpachtstelsel ((10)(2e) (10)(2e)) aanwezig. De belangrijkste onderwerpen waren:

1. Het SEBA was enerzijds blij met de degelijkheid van het startdocument en gaf complimenten over de degelijkheid. Tegelijkertijd waren zij van mening dat er onvoldoende recht werd gedaan aan hun positie. De SEBA zou een stevigere positie in het proces wensen.
   Hierop is geantwoord dat we nadrukkelijk met SEBA in gesprek willen.
2. Het SEBA is van mening dat de grondwaardecommissie niet moet worden gevraagd om te adviseren over de waardebepaling van de huidige erfpachtrechten. SEBA stelt dat "*de gemeente daarmee poogt om de fouten van de afgelopen 15 jaar recht te trekken*". In het verlengde hiervan gaf SEBA aan van mening te zijn dat er geen waardeverschil kan zijn tussen voortdurend en eeuwigdurend.
   Hierop is geantwoord dat het noodzakelijk is om de huidige waarde objectief vast te stellen om deze waarde als referentie te kunnen gebruiken voor het waardeverschil van eeuwigdurende erfpacht. Het is aan de grondwaardecommissie om de waarde te bepalen.
3. Het SEBA is van mening dat de oorspronkelijke grondwaardes moeten worden geïndexeerd in plaats van het herzien van de waardes op basis van de huidige grondwaardes.
   Hierop is geantwoord dat het aan de grondwaardecommissie is om hierover de adviseren.
4. De SEBA is van mening dat de grondwaardecommissie moet worden samengesteld uit 2 door de SEBA aangewezen personen, 2 van de gemeente en 1 onafhankelijk voorzitter om de belangen van de erfpachter te borgen.
   Hierop is geantwoord dat de gemeente het belangrijk vindt dat er een inhoudelijk juist en onafhankelijk advies tot stand komt op basis waarvan het college een standpunt kan innemen en het gesprek met stakeholders kan plaatsvinden. Het is ongewenst dat in de grondwaardecommissie het verschil van belangen onderwerp van gesprek is en dat is daarvoor niet de juiste plaats. De commissie moet inhoudelijk advies geven, het debat over het advies vindt daarna plaats, uiteindelijk in de raad.
5. Het SEBA heeft aangegeven het startdocument als het referendummoment te beschouwen en ook nadrukkelijk te overwegen een referendum te starten als er onvoldoende aan hun wensen is tegemoet gekomen. Zij hebben daarbij het beeld dat het referendum kan worden ingeroepen zonder nieuw raadsbesluit over het startdocument.
   Geantwoord is dat het SEBA haar eigen afwegingen moet maken maar dat het tegelijkertijd niet goed aansluit bij de intentie om met elkaar in gesprek te zijn over de vormgeving van het nieuwe erfpachtstelsel. De gemeente wil nadrukkelijk met het SEBA in gesprek zijn maar tegelijkertijd zijn de rollen verschillend en zit het SEBA om die reden niet aan het stuur.

De verwachting is dat SEBA zal inspreken tijdens de commissie op de volgende punten:
- De grondwaardecommissie moet geen advies uitbrengen over de waarde van de huidige erfpachtrechten
- Grondwaardecommissie moet worden samengesteld uit 2 door SEBA aangedragen leden, aangevuld met 2 van de gemeente en een onafhankelijk voorzitter
- Het SEBA moet een formele en prominentere rol hebben in het proces van de vernieuwing.
- De raadscommissie wordt gevraagd om het startdocument door de raad te laten vaststellen ipv door het college om een referendum mogelijk te kunnen maken (is alleen mogelijk op raadsbesluit)

<u>Expertsessie notarissen</u>

Op 2 december vond de eerste expertsessie notarissen plaats. Het was een constructieve bijeenkomst waarin complimenten werden geuit over de helderheid en openheid van het startdocument. De notarissen gaven het volgende mee:

- Zorg voor heldere definitie van ogenschijnlijk duidelijke termen zoals canon, afkoopsom, canonpercentage e.d. Overigens kan dit ook goed door de grondwaardecommissie hierin een rol te geven.
- Er is een goed beeld van de particuliere woningbezitter als het gaat over erfpacht, het is van belang dit inzicht ook te verkrijgen waar het gaat om commercieel en maatschappelijk vastgoed. Wellicht dat dit tot aanvullende of andere beelden leidt ten aanzien van AB's en ten aanzien van fasering. Het risico bestaat bijvoorbeeld dat erfpachters (commerciële partijen) die niet willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht bij het einde van het tijdvak de erfpacht opzeggen, de gemeente moet in dat geval een vergoeding betalen voor de opstal.
  Hiervoor heeft de gemeente overigens een expertsessie vastgoedprofessionals ingericht.
- De notarissen gaven aan dat de gemeente ook oog moet hebben voor burgers op eigen grond. Als we heel veel coulance betrachten bij erfpachters, dan betalen Amsterdammers met een panden op eigen grond hier de rekening voor.
- De notarissen zien wel mogelijkheden om bij einde tijdvak de overstap naar de nieuwe AB, in de huidige omstandigheden, verplicht te kunnen stellen. Als de SEBA rechtzaak voor de gemeente negatief uitpakt is dit niet mogelijk maar tot dat moment hoeft er geen reden te zijn om de koers op dit punt te wijzigen.
- In Den Haag kunnen erfpachters ook een deskundige inroepen als zij het niet eens zijn met de gemeentelijke waardebepaling. De invulling is echter anders. Als zij bezwaar maken kunnen ze bij de rechter een deskundige inroepen. Als de bezwaarmaker niet in het gelijk wordt gesteld zijn de kosten voor de gerechtelijke procedure voor de bezwaarmaker. Er wordt nauwelijks tot geen gebruik van gemaakt. Het kan ook voor Amsterdam een manier zijn om de huidige deskundigencommissie een nieuwe invulling te geven. De vraag die moet worden uitgezocht is of op het moment dat bij einde tijdvak erfpachters verplicht over gaan naar een nieuwe AB of zij op dat moment ook de mogelijkheid verliezen om een deskundigencommissie op basis van de oude AB (huidige voortdurende stelsel) te kunnen instellen en gebruik moeten maken van de procedure zoals we die in de nieuwe AB (bijvoorbeeld naar analogie van Den Haag) opnemen.
- De notarissen vroegen wat er gebeurt met de vernieuwing als blijkt dat er nadelige fiscale gevolgen blijken te zijn. Ingezoomd is op de overdrachtsbelasting (niet op de aftrekbaarheid). In Den Haag is bij de wijziging naar eeuwigdurend (wel vanaf tijdelijke rechten) overdrachtsbelasting geheven (heb niet opgeschreven over welke waarde, neem aan meerwaarde). In Leiden is bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend overdrachtsbelasting geheven als er gekozen werd voor afkoop, bij keuze voor canon was er geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
- In de huidige erfpachtcontracten is vaak onduidelijkheid over de bestemming (zowel gebruik als m2). De gemeente moet goed nadenken hoe we tot een bedrag komen voor een canon bij eeuwigdurende erfpacht indien de bestemming onduidelijk is
- Appartementsrechten bij vrijwillige overstap is een punt van aandacht.
  Dit probleem is al bekend bij OGA en hier is extern advies voor gevraagd. Daarnaast geeft 10)(2e (10)(2e) aan dat hier in Den Haag ervaring mee is opgedaan en dat dit mogelijk is met obligatoire overeenkomsten.

Informatieavond raadsleden

Aanwezige raadsleden:
PvdA:
D66: (10)(2e)
GrLi:
VVD: (10)(2e) , (10)(2e) (later), (10)(2e) (fractieassistent)

De sfeer was ontspannen en de raadsleden zaten aan tafel om geïnformeerd te worden en stelden ook daarop gerichte vragen. Directeur OGA (Pierre) zat de avond voor en manager VES ((10)(2e)) verzorgde de presentatie en beantwoorde, waar nodig ondersteund door het projectteam de vragen. Een aantal van de gestelde vragen:

- Maken de erfpachtinkomsten van de haven onderdeel uit van de cijfers zoals die zijn gepresenteerd in het netto resultaat en de balans of worden die zichtbaar in de dividendafdracht van de haven? (antwoord: waarschijnlijk wel maar dat zoeken we nog even precies uit)
- Is einde tijdvak er sprake van verplichte overstap? (antwoord: einde tijdvak doet de gemeente een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht, of het verplicht kan of zal worden gesteld is nog onderwerp van uitwerking)
- Is het technisch mogelijk om de effecten voor de lange termijn in beeld te brengen (antwoord: stel iedereen stapt in 2016 over naar het nieuwe stelsel dan ontstaat het eerste financieel nadeel 50 jaar later bij het uitblijven van de CHET's, de vraag is of het realistisch is om nu een beeld te schetsen van de situatie 2066 aangezien dat wel heel erg onzeker is)
- Is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn (vraag moet nog beantwoord)
- Kunnen nieuwe uitgiftes per 1 januari 2015 zo worden gedaan dat de splitsing in appartementsrechten al door de gemeente plaats vindt? (antwoord: dit is al het geval, alle nieuwe uitgiftes vinden op die manier plaats)
- Is het wel realistisch om zowel de AB, als ook de overstapregeling en aanvullend beleid tegelijk aan te passen en ter besluitvorming voor te leggen? (antwoord: het is van belang om ze in samenhang uit te werken vanwege de onderlinge afhankelijkheid, het kan vervolgens wel een keuze zijn om de besluitvorming of implementatie te faseren)
- Waarom zit het SEBA niet op dezelfde wijze als expertsessies aan tafel, zijn ze wel goed betrokken (antwoord: met de SEBA is reeds 2x gesproken en zij worden net zoals de andere stakeholders gedurende het gehele proces betrokken waarbij de rol van het SEBA als belangenpartij wel een andere is als die van bijvoorbeeld notarissen die kennis beschikbaar stellen om het stelsel goed uitvoerbaar te krijgen)
- Moet de grondwaardecommissie voldoen aan het uitgangspunt dat er geen financieel nadeel optreed (antwoord: de grondwaardecommissie krijgt dit niet mee als randvoorwaarde, het advies van de commissie moet voortkomen uit de expertise van de commissie en vervolgens worden die resultaten gelegd naast de uitgangspunten dat er geen financieel nadeel op de korte termijn mag zijn)
- De planningsplaat (A3) is niet helemaal duidelijk:
  - Er staat oktober 2016 in de tijdbalk waar moet staan: oktober 2015
  - Kan de tijdbalk worden verduidelijk door maanden en/of kwartalen toe te voegen
- Is het mogelijk om nog inhoudelijke vragen voor te leggen en dat die voorafgaand aan de commissie van 10 december beantwoord kunnen worden (antwoord: dat is mogelijk, vragen kunnen worden gemaild en zullen dan op dezelfde wijze als tijdens de informatie avond inhoudelijk worden beantwoord).

2. Vaststelling Startdocument door de raad of door het college

Het proces is nu zo ingericht dat het college in januari, gehoord de raadscommissie en gebruik makend van de consultatieronde het Startdocument definitief vaststelt. Op deze manier is het mogelijk om in januari met de uitwerking te starten.
Als het Startdocument door de raad moet worden vastgesteld is dit op zijn vroegst mogelijk op 12 februari maar dan moeten de definitieve stukken op 7 januari worden aangeleverd en dat is niet realistisch. Dat betekent dat het de raad van 11 maart wordt en daarmee verliezen we bijna 3 maanden in de planning. Natuurlijk kan worden overwogen om vooruitlopend op de raadsbehandeling te starten met de uitwerking maar de vraag is of dit werkbaar is, met name waar het gaat om de grondwaardecommissie.
Met het nemen van een raadsbesluit ontstaat er overigens voor SEBA een natuurlijk moment en formele aanleiding om een referendumverzoek in te dienen. Een referendum zou naast veel extra inzet van mensen en middelen ook betekenen dat er vertraging optreed die kan oplopen tot een jaar.