Klantenpanel Vernieuwing erfpachtstelsel
Maandag 23 februari 2015, 19.00 - 21.00 uur, 12 deelnemers

Introductie
5.1.2e | 5.1.2e , 5.1.2e , blikt terug op de vorige bijeenkomst. En geeft een korte toelichting over het besluit van het college van B&W. Het college heeft na een consultatieronde van stakeholders het startsein gegeven om met de uitwerking van het stelsel van eeuwigdurende erfpacht te beginnen. Ook staat hij stil bij de benoeming van de grondwaardecommissie. Het klantenpanel heeft het vertrouwen dat de commissie op een goede en onafhankelijke wijze haar advies zal uitbrengen. Er waren wel een aantal vragen over de grondwaardecommissie.

Algemene vragen grondwaardecommisscie:

Vraag: is de uitspraak van het Hof in de SEBA zaak waartegen de gemeente in cassatie ging, een probleem voor de Grondwaardecommissie?
Antwoord: de uitkomst van de cassatie in de SEBA zaak is nog ongewis, ook wanneer een uitspraak volgt. We proberen het proces zo te ontwerpen dat dit niet direct een rol speelt. Maar uit de interpretatie van de uitspraak moet nog blijken of het aanpassingen vergt in het advies. Dat weten we nog niet.

Vraag: het zijn drie ervaren leden in de grondwaardecommissie, maar is de expertise van de heren goed genoeg?
Antwoord: wij denken van wel. We willen een goed wetenschappelijk stelsel. Het moet theoretisch kloppen. En we willen dat het interpreteerbaar en uitvoerbaar is. Dat is een belangrijke in het totale pakket en het advies. Beide zaken beïnvloeden elkaar ook. De komende periode is er een radiostilte totdat het advies er is in juni. Daarna gaat het rechtstreeks naar de raadscommissie en stakeholders. Na het reces vindt het politieke debat plaats.

Vraag: kent de Grondwaardecommissie de stad wel? Is het anders niet lastig adviseren over erfpacht in Amsterdam?
Antwoord: de Grondwaardecommissie zegt: wij luisteren en gaan daarna bepalen. Ze omringen zich met mensen die verstand hebben van de stad, en schrijven het stuk niet op een zolderkamertje.

Andere onderwerpen die aan de orde kwamen:

Ook de ICT kant van de invoering van het stelsel was een onderwerp.
Vraag: waarom vergt het invoeren van het nieuwe stelsel eigenlijk zoveel technische aanpassingen?
Antwoord: de SP heeft extra aandacht gevraagd voor IT achter de invoering. We zijn er vroeg mee begonnen. Wat we nu hebben is in ieder geval niet toereikend.

Opmerking: de input van de banken in de consultatie is fors. Het is belangrijk dat eeuwigdurend betaalbaar blijft. Anders loop je tegen banken aan die niet willen financieren.
Reactie: banken gaven randvoorwaarden aan waardoor het makkelijker is voor erfpachters om over de financiering van erfpacht te gaan praten. Er is ons veel aangelegen daar rekening mee te houden. Belangrijke toetsing voor ons is de bancaire richtlijn.

Start werksessie: Wat willen jullie meegeven aan de Grondwaardecommissie?
Doel van de avond was om te komen tot een gedeelde input aan de grondwaardecommissie. Door middel van geeltjes met vragen, ideeën en suggesties konden de leden input leveren.
De facilitators schrijven het zo op dat het helder is voor de Grondwaardecommissie en herkenbaar voor de deelnemers. Deze input verwerkt de gemeente in een document / verslag dat woensdag 25 februari aan de deelnemers gestuurd wordt. Op dinsdag 3 maart geven we het mee aan SEBA en daarna aan de Grondwaardecommissie.

Er zijn twee groepen met elk 6 deelnemers.

Groep met facilitator 5.1.2e | 5.1.2e
Input uit groep 1:
Waardebepaling op basis van uitlegbare criteria | Bestaansrecht van erfpacht m.b.t. de huidige tijdgeest (afschaffen?) | Toegevoegde waarde uitleggen voor bewoners | Transparant (en daarmee vergelijkbaar voor eigenaren in vergelijkbare objecten) | Duurzame adviezen, dus niet ad hoc maar 'eeuwig' houdbaar | Open wijze van communiceren – helderheid | Inspraak na publicatie | Flexibiliteit waar nodig | Eeuwigdurend of afschaffen | Communicatie over resultaten breed verspreiden! | Gevolgen voor huidige nieuwbouwprojecten die met erfpacht verkocht worden | Formuleer niet slechts de theoretische kant maar schets de praktische consequenties voor erfpachters afgezet tegen de huidige situatie | Herwaardering moet gefinancierd kunnen worden door banken | Grondwaarde los van marktwaarde te bepalen? Hoe voorkom je dat je dubbel betaalt? | Hoe verwerk je het bedrag dat al betaalt is aan erfpacht? | Als er sprake is van een korting, laat dat dan afhankelijk zijn van het aantal jaar dat je al betaald hebt.

Aanvullende opmerkingen leden klantenpanel

- Pas als het in de Telegraaf komt vinden nog veel meer mensen er iets van. Hoe gaan we dat doen met zo'n grote groep? Een selecte club weet wat er aan de hand is. Communicatie is daarom essentieel. Het gaat zo'n grote groep mensen aan.

Reactie leden: niet helemaal mee eens: je hebt ook een haalplicht, je kunt jezelf goed informeren, de gemeente geeft de info wel.

Antwoord projectleider: we zetten een informatiecampagne op zodat we op het juiste moment zoveel mogelijk mensen informeren. Hoe we de inspraak gaan doen weten we nog niet.

- 5.1.2e ook een vergezicht voor de Amsterdammer: wat voegt het toe voor u? Ga daarna pas in op de analyse en het technische deel. Als de Grondwaardecommissie dat kan uitleggen, genereert dat draagvlak.

- We willen geen 'onzichtbare knoppen' maar duidelijke onderliggende regels over hoe die regels zijn ontstaan. Je moet het uit kunnen leggen. Leg ook uit wat de relatie is tussen afkoop, inflatie en marktwaarde. En wat is het effect van de tijd op de waardebepaling?

- Formuleer vooral ook de praktische consequenties. Wat betekent het voor een erfpachter? 5.1.2e verschillende situaties die vaak voorkomen.

Belangrijkste conclusies:

- De Grondwaardecommissie moet stilstaan bij de waarde en het bestaansrecht van erfpacht en vanuit daar hun opdracht formuleren. Het waarom is het van belang, vanuit welke context leveren ze randvoorwaarden. Let op de onzichtbaar knop, wees transparant
- Zorg voor een duurzaam en houdbaar systeem
- Goed uitleggen wat het betekent voor verschillende groepen erfpachters

- Doe recht aan het aantal jaren dat je betaald hebt, en geef korting bv
- Wanneer start de nieuwe regeling? Er vinden nu al onderhandelingen plaats voor nieuwe uitgiftes
- Als je aan het einde van het tijdvak verplicht moet overstappen, hoe gaat dat?

Groep met facilitator 5.1.2e . 5.1.2e
Input uit groep 2:
Welke handvatten worden de burger aangereikt om invloed te hebben op de uitkomst? I Kan een huiseigenaar zijn huis verhuren en heeft dat consequenties voor de erfpacht? (ben je dan een particuliere verhuurder of commercieel?)I Juridisch duidelijk onderscheid tussen commerciële en particuliere partijen bij speculatie I Een zo eerlijk mogelijke waardebepaling van de grond I Heeft de waarde die de Grondwaardecommissie bepaalt invloed op de WOZ waarde? I Als een buurman eeuwigdurend afkoopt en een andere buurman doet dat niet, hoe voorkom je dan dat de 2e buurman een hogere canon moet betalen? Wat is redelijk en wat is eerlijk? I Hoe gaat de rekenmodule werken? Graag transparant zijn over deze methodiek. Hoe is de rekenmodule tot stand gekomen I Hoe ziet de commissie de implementatie van het advies zonder de markt te verstoren en de erfpachter te benadelen? I De reeds betaalde canon zou moeten worden afgetrokken van het bedrag van eeuwigdurende erfpacht I Denk goed na over het appartementsrecht I Hoe worden erfpachters gecompenseerd voor de omstandigheid dat ze hun perceel nooit kunnen kopen I Hoe voorkom je dat burgers het gevoel hebben dat ze met hun canon de grond 3 keer betalen maar nooit in eigendom krijgen I

Aanvullende opmerkingen leden klantenpanel
Via brief van 5.1.2e 5.1.2e **de eerste twee punten:**

- Houdt de grondwaardecommissie rekening met de WOZ-waarden zoals door de Gemeente Amsterdam Dienst Belastingen bepaald. Hierop aansluitend, Amsterdam heeft gebiedsanalyses 2015 van de stadswijken opgesteld, waarbij de gemiddelde WOZ-waarde per groep wijken t.o.v. het gemiddelde voor de hele stad wordt gemeld. Bv. in Zuid circa 4000/m2 tegen 2888/m2 voor heel Amsterdam. Deze gegevens zijn wellicht via een andere weg gegenereerd en van belang voor de taak van de grondwaardecommissie.

- Voorts vragen wij u of een slepend geschil tussen contractpartijen (Amsterdam / erfpachter) invloed heeft op de grondprijswaarde, i.v.m. verhandelbaarheid. We hebben – en meer burgers hebben dat – met Amsterdam een meningsverschil over het taxatierapport voor CHET voor onze woning, bij ons februari 2004. Dit taxatierapport hebben we direct en tot nu toe afgewezen, hetgeen partijen - notaris, taxatiecommissie en Amsterdam – direct bekend was gemaakt. De makelaar namens de gemeente en de derde makelaar namens de twee deskundigen zijn door der tuchtcommissie van hun eigen Vereniging ook in hoger beroep beboet wegens onvoldoende communicatie met de erfpachters; zij hebben zich hierin gevoegd. Amsterdam vond desondanks toch (eenzijdig) dat het taxatierapport goed was en wil(de) niet een oplossing bereiken (behalve dat wij onrecht zouden moeten slikken / accepteren). Op 5 januari 2009 kondigde OGA aan dat we gedaagd zouden worden, hetgeen tot nu toe niet is gebeurd. Om goede wil te tonen hebben we paar keer de betwiste niet verschuldigd geachte veel te hoge canon onder protest met behoud van rechten en weren betaald. We betalen nu maar de oude canon tot er een oplossing komt.

- Wat wordt bedoeld met toekomstbestendig? In de opdracht staat: wat is de beste methode om de grondwaarde van bestaande erfpachtrechten te bepalen: het beste voor wie? Wie bedoelen de ze hiermee

- Wat is toekomstbestendig? R'dam en Den Haag hebben een tussenfase gehad. Wat wordt daarmee bedoeld? Geven ze een eigen definitie?

- Naar aanleiding hiervan: Hoe wordt het advies van de grondwaardecommissie getoetst? Welke invloed hebben wij (erfpachters) daarop? Is er nog een vorm van nacontrole?

- Als een erfpachter het niet kan betalen maar zijn buurman wel, hoe ga je daar dan mee om?

Hoe kun je voorkomen dat het onredelijk uitpakt? Let op de gevolgen voor erfpacht en belastingen en de burgers niet benadelen. En stel dat het desastreus is voor de marktwaarde? Hoe voorkom je dat?

- Hoe gaat de rekenmodule werken? Dat is voor iedereen de hamvraag. Vergelijk huidige en toekomstige betalingen voor erfpachters. Ik kreeg destijds gewoon een aanbod, dat blonk niet uit in transparantie. Het is een soort toverformule, je stopt er iets in en de uitkomst is het bedrag dat je moet betalen. Laat nu zien hoe eeuwigdurend erfpacht berekend wordt, de methodiek erachter. Dat is wel zo transparant

- Ik betaal de grond drie keer en wordt geen eigenaar. Daar is te weinig gevoel voor bij de gemeente. Je kweekt geen tevreden burgers zo. Houdt daar rekening mee.

- Bij het formuleren van de opdracht voor de grondwaardecommissie is sprake van de BESTE methode enz. Er wordt verder geen richting gegeven hoe de kwalificatie BESTE verder geoperationaliseerd zou moeten worden: beste voor de Gemeente?, beste voor de erfpachters?, meeste overstappers?, enz. Het woord BESTE suggereert meer dan de commissie kan waarmaken.

- Ervaring van andere gemeentes bij de afschaffing of verandering van erfpacht wordt meegenomen. Er is geen gesprek geweest met de Gemeente Utrecht.
  Per 1 februari jl. is uitgifte in erfpacht in de Gemeente Utrecht afgeschaft. Misschien zou het bestuderen van de relevante raadsstukken al zicht hebben gegeven op argumenten, methoden en ervaringen.

Belangrijkste conclusies:

- Een zo eerlijk mogelijke waardebepaling van de grond
- Relatie met WOZ waarde kwam veel terug
- Vergelijking met de buren, hoe voorkom je dan ongelijkheid? Wat is redelijk en billijk volgens de grondwaardecommissie
- Transparant in de rekenmodule: laat zien hoe die tot stand is gekomen en werkt.
- Marktwerking: houdt daar rekening mee
- Al betaalde canon verrekenen met de eeuwigdurende erfpacht
- Verschil particulier en commercieel: huiseigenaar verhuurt, heeft dat consequenties voor erfpacht?
- Wees heel kritisch op het appartementsrecht!
- Hoe voorkom je dat burgers zich bekocht voelen? Je hebt al zoveel betaald, drie keer de grondwaarde maar wordt nooit eigenaar.
- Binnen welke kaders krijgen burgers invloed?

Afsluiting en afspraak voor volgende bijeenkomst

Er is behoefte aan informatie over de aanpak in communicatie. Hoe wordt Amsterdam geïnformeerd. Komt er een campagne etc. In april is de volgende klantenpanelavond, dan gaan we het hebben over o.a. communicatie.