Gemeente Amsterdam

Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

Annotatie (kabinet)

Aan	Wethouder Van der Burg
Van	manager VES, (10)(2e) (10)(2e)
Kopie aan	Wethouders Ivens en Kock
Datum	4 december 2014
Kenmerk	
Onderwerp	Annotatie raadscommissie Ruimtelijke Ordening 10 december m.b.t. concept Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht

Op 10 december aanstaande spreekt de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, met uitnodiging van de leden van de raadscommissies Financiën en Wonen, over het concept Startdocument eeuwigdurende erfpacht.

Deze notitie is de annotatie voor de raadscommissie van 10 december. Hierin 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. Deze notitie is als volgt ingedeeld:

1. De consultatieronde, uitkomsten van de tot dusver gevoerde gesprekken
   - met de SEBA en het notariaat
   - Verwachte inbreng van SEBA als inspreker in de raadscommissie van 10 december en de reactie daarop.
2. Verslag van de informatieavond voor raadsleden
   - Weergave van de informatiebijeenkomst met raadscommissieleden van 2 december en de verwachte vragen van raadsleden in de vergadering van 10 december en de reactie daarop.
   - Nog aan te leveren informatie aan de commissieleden per dagmail, voorafgaand aan de commissievergadering van 10 december.
3. Vaststelling van het definitieve Startdocument door de raad of door het college.
4. Achtergrondinformatie bij concept-Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht

1. Consultatieronde

Na het collegebesluit van 18 november tot vrijgave van het concept-Startdocument 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
Gemeente Rotterdam	9 december
Gemeente Utrecht	december
Gemeente Den Haag	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 tussen de wethouder grondzaken en SEBA plaatsgevonden op 17 november. Dit gesprek vond plaats vooruitlopend op de openbaarmaking en daarin is de SEBA uitgenodigd in overleg met de gemeente te treden over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zoals dat in het college van 18 november voor lag. Vervolgens zijn op 20 november, direct nadat de raadsleden waren geïnformeerd, de (openbare) commissiestukken aan de SEBA gemaild zodat zij op de hoogte waren van het collegebesluit van 18 november.
Op 26 november heeft vervolgens als onderdeel van de consultatie een ambtelijk gesprek plaats gevonden met (10)(2e) en (10)(2e). Vanuit de gemeente waren hierbij de directeur OGA (Pierre van Rossum) en de manager vernieuwing erfpachtstelsel ((10)(2e) 0)(2 (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 was zij van mening dat er onvoldoende recht werd gedaan aan haar positie. De SEBA zou een stevigere positie in het proces wensen.
   Hierop is geantwoord dat we nadrukkelijk met SEBA in gesprek willen en om die reden ook als één van de eersten hebben gesproken. Zowel bestuurlijk voorafgaand aan de besluitvorming in het college als ook ambtelijk direct nadat de stukken openbaar zijn geworden.
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 te adviseren. Overigens is dit één van de punten die onder de rechter liggen en waar SEBA zowel door de rechtbank als het hof in het ongelijk zijn gesteld.
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 haar wensen is tegemoet gekomen. Zij heeft 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 met bovenstaande punten zal inspreken tijdens de commissie op de volgende punten. Mogelijk zal SEBA daar nog het volgende punt aan toevoegen:

6. 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)
   Antwoord:
   Er is voor gekozen om het collegebesluit onderwerp van consultatie en gesprek in de raadscommissie te laten zijn om zo het college in staat te stellen een definitief Startdocument vast te stellen waarin ook de opmerkingen van de raadscommissie zijn meegenomen. Het startdocument is een uitgangspuntendocument en procesvoorstel. De inspraak is aan de orde op het moment dat het stelsel is uitgewerkt. Deze uitwerking zal worden voorgelegd aan de raad. Als er toch wordt besloten het startdocument ter vaststelling in de raad te brengen dan wordt dit waarschijnlijk de raadsvergadering van 11 maart en dat leidt tot een ongewenste vertraging. Tevens biedt een raadsbesluit de mogelijkheid tot het indienen van een referendumverzoek.

Expertsessie notarissen 2 december 2014

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 overgaan 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. 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 Pim Huygen aan dat hier in Den Haag ervaring mee is opgedaan en dat dit mogelijk is met obligatoire overeenkomsten.

Het eerste overleg met de notarissen heeft verschillende onderwerpen opgeleverd en eerste inzichten. Het is echter nog te vroeg om hieruit conclusies te kunnen trekken. Voor alle onderdelen geldt dat er nog aanvullend onderzoek, bredere toetsing en uitwerking nodig is waarin ook relaties met andere onderwerpen moeten worden gelegd. Met name waar het gaat om de appartementsrechten en de al dan niet verplichte overstap.

Informatiebijeenkomst voor ambtenaren

Op 25 november is voor ambtenaren die in hun werk te maken hebben met erfpacht een bijeenkomst georganiseerd waarin het besluit van het college is toegelicht en waar ruimte was om vragen te stellen. In deze bijeenkomst is informatie verstrekt om te zorgen dat ambtenaren in hun dagelijkse contacten met (toekomstige) erfpachters eenduidig informatie verstrekken.

Bestuurscommissies

De dagelijks besturen van de bestuurscommissies is gevraagd uiterlijk 18 december hun schriftelijke reactie te geven.
Er zijn vanuit de stadsdelen tot nu toe geen vragen binnen gekomen naar aanleiding van het verzoek om een reactie te geven op het concept startdocument.

Nog te voeren gesprekken

Er volgen de komende weken nog gesprekken met

- de gemeentes Den Haag, Rotterdam en Utrecht
- Vereniging eigen huis (10 december)
- Expertsessie vastgoedprofessionals (15 december)
- Klantenpanel bureau erfpacht (december)
- Expertsessie banken (6 januari)

2. Informatieavond raadsleden 2 december 2014

Aanwezige raadsleden:
PvdA: De Heer, Moorman, Abid
D66: Guldemond, Van Osselaer
GrLi: Ernsting, Nuijens
VVD: Van der Ree, Poot, (10)(2e) (fractieassistent)

De sfeer was ontspannen en de raadsleden zaten aan tafel om geïnformeerd te worden en stelden daarop ook gerichte vragen. Directeur OGA (Pierre) zat de avond voor en manager VES ((10)(2e)) verzorgde de presentatie en beantwoordde, waar nodig ondersteund door het projectteam, de vragen. Hieronder een aantal van de gestelde vragen en gegeven antwoorden, waarvan de verwachting is dat deze ook in de raadscommissie aan de orde zullen komen:

- 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 wordt nog precies uitgezocht. (nb. zie hierna onder "Na te zenden antwoorden")
- Is het de bedoeling om het advies van de grondwaardecommissie ook voor te leggen aan de Raadscommissie?
  Antwoord: Ja
- Is er bij einde tijdvak sprake van verplichte overstap?
  Antwoord: bij 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 in 2066 aangezien dat wel heel erg onzeker is.
  NB. Niet aangegeven in de bijeenkomst maar wel van belang is het volgende. Het eerste financieel nadeel kan ook ontstaan op de oorspronkelijke datum dat de CHET zou gaan plaatsvinden. De dichtbijzijnde piek daarvan ligt in 2035-2040. Of er daadwerkelijk sprake is van een nadeel is afhankelijk van de grondwaardeontwikkeling. Hiervan kan een inschatting worden gemaakt. Het zal een bandbreedte zijn waarvan de breedte wordt bepaald door de onzekerheid van toekomstige grondwaardeontwikkelingen.
  Een volgend moment van mogelijk financieel nadeel ontstaat dan 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 de bandbreedte dan verder toe zal nemen.
- Is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn?
  Antwoord: de vraag zal worden uitgezocht en voorafgaand aan de commissie worden toegezonden. (nb. zie hierna onder "Na te zenden antwoorden")
- 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. (nb. zie ook hierna onder "Na te zenden antwoorden")
- 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 onderlin-

ge afhankelijkheid, het kan vervolgens wel een keuze zijn om de besluitvorming of implementatie te faseren.

- De vraag is gesteld in hoeverre de gemeente in staat is om alle erfpachters in staat te stellen om over te stappen naar het nieuwe stelsel.
  Antwoord: de gemeente zal de invoering faseren, het zou ook niet mogelijk zijn om in 1 keer 250.000 rechten om te zetten naar eeuwigdurend. Wel hanteert de gemeente daarbij het uitgangspunt dat een erfpachter die door die fasering moet wachten op het moment van overstap hierdoor geen nadeel ondervindt en dient sprake te zijn van rechtsgelijkheid.
  NB. Niet gezegd in de bijeenkomst maar wel van belang is dat de grondwaardecommissie hierin ook een belangrijke rol heeft omdat zij adviseert over de waardebepaling en de manier waarop bij de overstap naar het nieuwe stelsel gaat worden verrekend met het oude stelsel. Geadviseerd wordt dan ook om in de raadscommissie aan te geven dat op basis van de grondwaardecommissie de fasering wordt bepaald en niet te stellig te zijn over de wijze waarop de overstap plaats vindt omdat hierdoor mogelijk verwachtingen worden geschapen die niet waar te maken zijn.
- Hoe wordt de raadscommissie verder betrokken?
  Antwoord: Er zijn een aantal momenten: 1. Advies grondwaardecommissie en reactie college daarbij. 2. Voorafgaand aan de inspraak. 3. Eventuele tussentijdse voortgangsrapportages.
- Hoe worden erfpachters betrokken
  Antwoord: er wordt gebruik gemaakt van het erfpachtpanel, er is een klankbordgroep samengesteld van ambtenaren op erfpacht, er wordt informatie verstrekt via de website en erfpachters kunnen zich abonneren op de nieuwsbrief.
- Waarom zit de SEBA niet op dezelfde wijze als expertsessies aan tafel, zijn ze wel goed betrokken.
  Antwoord: Met SEBA heeft een bestuurlijk gesprek tussen de wethouder grondzaken en SEBA plaatsgevonden op 17 november. Dit gesprek vond plaats vooruitlopend op de openbaarmaking en daarin is de SEBA uitgenodigd in overleg met de gemeente te treden over de vernieuwing van het erfpachtstelsel zoals dat in het college van 18 november voor lag. Vervolgens zijn op 20 november, direct nadat de raadsleden waren geïnformeerd, de (openbare) commissiestukken aan de SEBA gemaild zodat zij op de hoogte was van het collegebesluit van 18 november. Op 26 november heeft vervolgens als onderdeel van de consultatie een ambtelijk gesprek plaatsgevonden met SEBA.
- Zijn er nog andere belangenpartijen te bedenken?
  Antwoord: wij horen graag of er partijen ontbreken.
- Moet de grondwaardecommissie voldoen aan het uitgangspunt dat er geen financieel nadeel optreedt?
  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.
- Het schema Planning en proces (A3) is niet helemaal duidelijk:
  - Er staat oktober 2016 in de tijdbalk waar moet staan: oktober 2015
  - De tijdbalk kan worden verduidelijkt door maanden en/of kwartalen toe te voegen
- Is in de planning rekening gehouden met een referendum?
  Antwoord: Hier is in de planning geen rekening mee gehouden.
  NB. Omdat het de verwachting is dat deze vraag in de commissie ook aan de orde zal komen wordt in beeld gebracht onder welke omstandigheden een referendum aan de orde kan zijn. De uitkomst hiervan wordt toegelicht in het vooroverleg met de wethouder op 9 december.

- Is het mogelijk om nog inhoudelijke vragen voor te leggen en die voorafgaand aan de commissie van 10 december te beantwoorden.
  Antwoord: dat is mogelijk, vragen kunnen worden gemaild en zullen dan op dezelfde wijze als tijdens de informatiebijeenkomst inhoudelijk worden beantwoord.

Na te zenden antwoorden

- Op verzoek van de commissieleden zullen per dagmail voorafgaand aan de vergadering van 10 december nog de volgende vragen worden beantwoord:
  a. 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: het erfpachtrecht van de haven staat voor circa € 300 miljoen op de balans van het OGA.
  b. Is het wel mogelijk om appartementsrechten naar eeuwigdurend erfpacht te brengen als alle appartementsrechten binnen een blok het daar mee eens moeten zijn?
     Antwoord: Indien alle appartementseigenaren vrijwillig over willen stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht dan is dat mogelijk. De gemeente is nu aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor individuele appartementseigenaren binnen één erfpachtrecht die willen overstappen. Hiervoor is de gemeente Amsterdam in overleg met de gemeente Den Haag, waar men ook veel in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten kent.Hier wordt het middels obligatoire overeenkomsten tussen de individuele erfpachter en de gemeente mogelijk om per appartement over te kunnen gaan naar eeuwigdurende erfpacht.De gemeente Amsterdam is ook andere mogelijkheden aan het onderzoeken en wint daarvoor juridisch advies in..
  c. Kan er inzicht gegeven sinds wanneer de gemeente het beleid heeft om eerst te splitsen en daarna uit te geven waardoor bovenstaande problematiek niet meer voorkomt?
     Antwoord: in het verleden zijn reeds vaker appartementsrechten in erfpacht uitgegeven. Met ingang van 2014 geldt het in erfpacht uitgeven van appartementsrechten als als standaardwerkwijze, behoudens uitzonderingsgevallen.
  d. Een aangepast schema Planning en proces (A3-formaat), met aanpassing van een onjuist jaartal en duidelijker layout voor jaar- en kwartaalgrenzen resp. tijdbalk;
  e. De sheets van de in de bijeenkomst gebruikte presentatie.

3. Vaststelling Startdocument door de raad of door het college

Het is denkbaar dat bij de bespreking in de commissie wordt gevraagd om het Startdocument door de raad te laten vaststellen. Als achtergrond is de volgende informatie van belang.

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 11 februari maar dan moeten de definitieve stukken op 7 januari worden aangeleverd voor het college 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 optreedt die kan oplopen tot een jaar.

4. Achtergrondinformatie

Selectie uit het concept Startdocument eeuwigdurende erfpacht

Startdocument

Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht worden de volgende knelpunten van het huidige stelsel van voortdurende erfpacht weggenomen:

- Plotselinge stijging van de woonlasten als gevolg van de canonherziening einde tijdvak: in het nieuwe stelsel vervalt de canonherziening.
- Onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten voor de erfpachters.
- Banken zijn, vanwege die onvoorspelbaarheid, terughoudend bij hypotheekverstrekking voor woningen op erfpacht. Dit belemmert doorstroming op de woningmarkt.
- Ingewikkelde procedures bij vaststelling van de canon: de berekening van de canon bij einde tijdvak is complex en niet eenduidig vastgelegd, ook externe taxateurs / adviseurs verschillen met elkaar van mening over de hoogte van de canon.

Het Startdocument bevat:

1. de uitgangspunten van het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht
2. de opdracht aan de grondwaardecommissie
3. de planning en het proces
4. de communicatie-aanpak.

Ad 2. De grondwaardecommissie en de opdracht

De grondwaardecommissie wordt gevraagd te adviseren over de methodiek van waardebepaling. Alle vragen die aan de commissie worden gesteld zijn daaraan gerelateerd. Het college wil dat het advies tot stand komt op basis van wetenschappelijke en toetsbare overwegingen. De leden worden daarom aangezocht op basis van hun onafhankelijkheid en expertise (nationaal en internationaal erkend als autoriteit op het gebied van waardebepaling). Ze mogen geen zakelijke belangen hebben in Amsterdam.
De grondwaardecommissie wordt ingesteld door het Bestuurlijk Team. De opdracht aan de commissie wordt definitief vastgesteld door het college bij vaststelling van het definitieve Startdocument in januari 2015, waarna de commissie van start gaat met haar werkzaamheden. Het college legt het advies van de commissie (gepland eind april 2015) voor aan de raadscommissie, voorzien van een bestuurlijke reactie.

Ad 3. Planning en proces

De planning is gericht op het afsluiten van de eerste contracten voor eeuwigdurende erfpacht in de zomer van 2016. Na vaststelling van het definitieve Startdocument in januari 2015 is de verdere planning als volgt:

- Januari – september 2015: uitwerking van het nieuwe stelsel (nieuwe Algemene Bepalingen, een overstapregeling en aanvullend beleid); advies van de grondwaardecommissie: eind april 2015
- Oktober 2015 – voorjaar 2016: inspraak voor de nieuwe Algemene Bepalingen, de overstapregeling en waar nodig nieuw aanvullend beleid; de uitgangspunten voor de vernieuwing worden hierin meegenomen)

- Medio 2016: raadsbesluit tot vaststelling van het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht. Eerste uitgifte in eeuwigdurende erfpacht in de zomer van 2016.
- Rest van 2016: implementatie.

Ad 4. Communicatiesporen

- De juiste informatie tijdig bij de erfpachters (o.m. website, sociale media, krant, etc.)
- In gesprek met de omgeving (b.v. consultatieronde, klantenpanel, expertsessies, stakeholdergesprekken, sociale media)
- Betrokkenheid binnen de gemeente (informatie actueel en toegankelijk, erfpachters worden door de gemeente eenduidig geïnformeerd).