5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e ten[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]

From: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Mon 11/9/2015 9:29:17 AM
Subject: terugplan sessie
Received: Mon 11/9/2015 9:29:18 AM
Projectoverstap conceptplanvanaanpak2.doc

Hoi collega's,

Goedemorgen.



Morgen zijn jullie van harte uitgenodigd om input geven in de 'terugplan sessie' voor ons project 'implementatie van de overstapregeling'. Deze bijeenkomst zal worden begeleid door 5.1.2e 5.1.2e. Als voorbereiding zou het fijn zijn als je het conceptplan van aanpak (versie augustus) hebt doorgelezen (zie bijlage)

Ik heb in Docwerker trouwens een projectmap aangemaakt (zie linkje). Goed om die als favoriet op te nemen lijkt me.

5.1.2f

In deze digitale map zijn ook gespreksverslagen opgenomen van gesprekken met medewerkers die te maken hebben gehad met implementatie van een verandering in het erfpachtstelsel. Wellicht ter inspiratie sowieso wel aardig om even door te lezen.....eigenwijs als Amsterdammers zijn zullen wij het wel helemaal anders gaan doen verwacht ik☺



5.1.2e Houdijk, gemeente Den Haag

Gesprek 22 mei 2015

5.1.2e was in 1987 vanuit de inhoud betrokken bij de wijziging van het erfpachtstelsel. In 2008 is er nog een aanpassing geweest op het stelsel. Adri Duivesteijn was toen wethouder. In Den Haag zijn zo'n 23.000 erfpachters.

Geen intensieve massacommunicatie; wel met stakeholders

Bij de verandering in de jaren '80 is intensief overleg geweest met stakeholders; de makelaardij, het notariaat.
Verder is er bescheiden gecommuniceerd, bv. via de huis-aan-huiskranten. Geen grote informatiecampagne.

Buurtavonden

Na de overgang zijn er per wijk bewonersavonden geweest. Daar is het nieuwe stelsel uitgelegd aan de hand van bandbreedtes; voorbeelden. (Zoals wij persona's willen maken). Dus niet via concrete aanbiedingen.

Geen inspraak

Er is geen inspraakronde geweest. De gemeente Den Haag heeft een andere, soepelere inspraakverordening waardoor dit niet nodig was.

Veel bezwaren en een proces

Er is geprocedeerd: mag de gemeente het contract aanpassen en het dan 20 keer duurder maken? Tot aan de Hoge Raad toe.
Verder enkele sneue situaties, bijvoorbeeld van een zoon die het huis van zijn ouders had geërfd maar zelf niet zo geslaagd was in het leven en de nieuwe, hogere erfpacht niet kon betalen.

Reuring

Het nieuwe stelsel is per wijk ingevoerd. De eerste wijk was een test, en dat is ook zo gecommuniceerd.
De taxaties zijn uitbesteed aan een pool van makelaars. Niet door eigen mensen laten doen om schijn van belangenverstrengeling te voorkomen.

In 2008 was er geen reuring. Later wel: contracten (CHETs) lopen per buurt/blok af. Dat is nu nog aan de gang en levert nu en dan weer een stormpje op in de media, omdat de verhoging van het canon wordt gekoppeld aan het feit dat er een nieuw systeem is.

Bij de wijziging in 2008 is ook niet veel gecommuniceerd. De nieuwe AB's zijn door de raad vastgesteld. Ook toen is men de buurten in gegaan. De opkomst was hoog; 200 mensen per keer, en dat drie avonden lang, maar het ging meestal niet over de nieuwe AB's; daar hadden mensen niet zoveel belangstelling voor en er waren geen concrete nieuwe aanbiedingen.



In de jaren 80 is nog wel een enquête gehouden door een 5.1.2e achtig' bureau. Daaruit bleek dat 45% van de mensen belangstelling had om over te stappen. In de praktijk deed nagenoeg niemand dit. Maar het kostte dan ook 600 euro om dit überhaupt aan te vragen (leges, taxatiekosten etc.)
Uiteindelijk heeft de gemeente daarom alles zelf laten taxeren en aan de hand daarvan aanbiedingen gedaan aan erfpachters. Toen is 15% overgestapt.

Lessen

"Enquêtes zijn onbetrouwbaar en algemene praatjes werken niet." Hoe concreter je verhaal, hoe hoger de respons. Discount zorgt wel voor goodwill.

Rotterdam

In Rotterdam zijn in het verleden altijd tijdelijke erfpachtrechten uitgegeven met een looptijd van 99 jaar. Het was mogelijk te kiezen voor betaling in de vorm van canon of om de canon vooruit te betalen voor 50 jaar. Na deze 50 jaar kon de overige 49 jaar ook vooruit worden betaald of er kon gekozen worden voor canon.

De projectgroep conversie

- de groep had een half jaar voorbereidingstijd
- op 1 januari 2003 is de projectgroep in het leven geroepen. In 2009 is de projectgroep opgeheven
- bij het opheffen van de projectgroep is er veel kennis verloren gegaan

Communicatie

- juridisch was het een lastig verhaal. Moeilijk uit te leggen voor de communicatie medewerkers
- de wethouder wilde meteen naar buiten
- belangrijkste uitgangspunten: rechtvaardigheid, gelijkheid, zorgvuldigheid.
- Vereniging Eigen Huis (VEH) is meteen meegenomen in het traject en heeft als ambassadeur opgetreden in een later stadium. VEH heeft een grote rol gespeeld bij bijvoorbeeld de toetsing van de berekeningswijze, heeft artikelen e.d. geplaatst. 5.1.2e is ingeschakeld door de VEH.

- makelaarsvereniging en het notariaat hebben ook meegedacht
- veel aandacht voor het persoonlijke aanbod aan erfpachters. Snapt de erfpachter het? Is het zorgvuldig? Is het eerlijk? Bij de verstuurde brief is ingezet op een simpele en duidelijke boodschap. In de brief werden de uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst en werden de vraag & antwoord werd meegestuurd
- Vraag & Antwoord waren zeer uitgebreid en werden continue geactualiseerd
- op de website werd zoveel mogelijk uitgelegd
- werving was niet het doel. Het doel was om de mogelijkheid te bieden.

Verschillende fases

- in Rotterdam werd de conversie gefaseerd ingevoerd: per functie en per gebied.
- in 2003 werd oer gebied gestart met woningen en daarna bedrijven (2005)..
- er zijn per gebied wekelijks bijeenkomsten georganiseerd waar mensen persoonlijk vragen konden stellen. Voor deze bijeenkomsten was veel belangstelling.
- Berekeningen: WOZ-waarde 1999 werd als vertrekpunt gebruikt. De WOZ-waarde werd omgerekend naar een marktconforme waarde van 2003 op basis van de wijk specifieke ontwikkeling tussen 1999 en 2003 (de aanbiedingen waren bevroren op prijspeil 2003). Op basis hiervan kreeg iedere erfpachter een aanbod. De berekening van de prijs voor het verkrijgen van vol eigendom werd gemaximeerd op de getaxeerde grondwaarde (aftopping).
- Fysiek was het onmogelijk om iedereen tegelijk een aanbod te doen. Alles werd gefixeerd op 1 januari 2003. Deze gefixeerde prijs gold voor het eerste aanbod van de gemeente. Als in een later stadium wordt overgestapt volgt een tweede aanbieding op actueel prijspeil.
- in 2005 zijn de bedrijven pas geconverteerd
- rekenkundig heeft de gemeente 40% van de waarde laten liggen (40% van 1,8 miljard) Dit was politiek ingegeven, een gebaar naar de erfpachter werd als noodzakelijk gezien. De gemeenteraad heeft expliciet een besluit genomen over de 40%.
- een aanbod was 2 maanden geldig
- als er niet op het eerste aanbod ingegaan was, dan kon een nieuw verzoek, ondanks lagere grondprijzen, toch leiden tot een hogere prijs. Dit heeft te maken met de rekensystematiek die geredeneerd is vanuit het inkomstenverlies van de gemeente.

De gemeenteraad in Rotterdam

- zij vonden het erg ingewikkeld
- er moest rekening gehouden worden met de specifieke contracten, maar het doel was niet om zoveel mogelijk geld binnen te halen.
- de insteek was 'het mag wat kosten'

De berekeningen

Zie Losse notitie van de berekening van de koopsom [redacted] (10)(2g)

- er is uitgegaan van de inkomstenbenadering: de gemeente heeft een aantal betalingen tegoed van de erfpachters. Deze toekomstige betalingen werden netto contante gemaakt
- bij de eerste aanbieding werd dus de berekening gemaakt op basis de grondwaarde van 1 januari 2003: de grondwaardeveranderingen na 2003 kwam aldus niet ten goede aan (of ten laste van) de gemeente.

Eeuwigdurende erfpacht of vol eigendom

- Tijdelijke erfpachtrechten werden of geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht of de bloot eigendom werd overgedragen, zodat vol eigendom ontstaat. Dit verschilt per functie: woningen vol eigendom en sociale huurwoningen, maatschappelijke functies en aantal bedrijventerreinen naar eeuwigdurende erfpacht
- De gebruiksbepalingen bij eeuwigdurende erfpacht en vol eigendom is redelijk gelijk.

(NB ook bij vol eigendom worden er algemene voorwaarden van toepassing verklaard, Bijzonder, ik zal deze proberen te achterhalen).

- bij eengezinswoningen wordt een kwalitatieve verplichting opgenomen voor de algemene voorwaarden bij vol eigendom. Toestemming voor bestemmingswijziging nodig ook bij volle eigendom. Hieruit kan ook een bijbetaling volgen.
- de gemeente had het idee goed te kunnen sturen bij eeuwigdurende erfpacht, maar dat valt tegen
- Bij de overstap werd de bestemming opgenomen in de akte
- Bij één notariskantoor werden alle akten gepasseerd. Bureau Transakton werd ingehuurd om alle akten op te stellen (kantoor in Noord-Holland)

Taxateur

- externe taxateurs hebben de grondwaarde bepaald (grondwaardeontwikkeling van 1999 tot 2003 per gebied/wijk en functie)
- taxateurs werden door de gemeente aangesteld. Was geen discussiepunt
- Maarten van der Terp was de taxateur die het toezicht hield

Appartementsrechten

De appartementsrechten-problematiek speelde alleen bij woningen die werden omgezet van tijdelijke erfpacht naar vol eigendom. Hiervoor werd de volgende oplossing gehanteerd:

- bloot eigendom analoog splitsen aan appartementsrechten
- bloot eigendom-deel werd aan het appartementsrecht gekoppeld
- vervolgens ging de erfpacht door vermenging teniet.

NB: in de literatuur is deze oplossing niet onomstreden. Betwist wordt of de erfpacht door vermenging tenietgaat.

Fiscaal/ Financiën

- Bij de gronduitgifte in erfpacht word het bedrag van 50 jaar vooruitbetalen in de GREX gestort door het erfpachtbedrijf. Bij uitgifte in vol eigendom gaat de volledige grondwaarde in de GREX. Het verschil tussen erfpacht en vol eigendom is dat bij erfpacht het erfpachtbedrijf na 50 jaar inkomsten genereert en bij vol eigendom niet.

- Bij overstap van tijdelijk naar eeuwigdurend is er overdrachtsbelasting verschuldigd over het verschil in waarde. Hierover was in een vroeg stadium overleg met de belastingdienst.
In de periode van 2003 tot 2009 zijn er circa 30.000 contracten geconverteerd. Er zat een ambtelijk projectteam op van 20 man. Meer dan verwacht heeft gebruik gemaakt van het aanbod en per conversie leverde het ongeveer € 15.000 tot € 20.000 op. Veel conversies hebben gebruik gemaakt van het eerste aanbod. En bij 9 van 10 wordt vol eigendom gekocht tegelijk met de transactie van de woning.
Tot morgen.
Gr.
5.1.2e