Informatiebijeenkomst klantenpanel
6 januari 2015

Er zijn 16 deelnemers van het klantenpanel voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel aanwezig bij deze consultatiebijeenkomst over het Concept Startdocument. Vier van hen deden ook mee aan het groepsgesprek onder leiding van O+S in december 2014. [redacted] van de SEBA was ook aanwezig.

[redacted] (manager vernieuwing erfpachtstelsel) geeft een toelichting over het concept Startdocument. Aan de hand van deze toelichting wordt met elkaar een gesprek gevoerd over het concept Startdocument.
Wat opvalt is het relatief hoge kennisniveau over erfpacht van de aanwezigen. Het zijn allemaal bovengemiddeld geïnteresseerde mensen die zich in het onderwerp hebben verdiept. Er ontstaat een zeer geanimeerd gesprek met af en toe tegenstellingen tussen de wens van sommige erfpachters om lagere woonlasten te krijgen en de zoektocht van de gemeente naar de meest passende en eerlijke manier om uitvoering te geven aan de opdracht om eeuwigdurende erfpacht in te voeren. De rol van de grondwaardecommissie wordt hierin door allen als zeer belangrijk gezien, er ontstaat wel wat discussie over de mate van onafhankelijkheid en de manier waarop de belangen van de erfpachter een plek krijgen in het advies van de grondwaardecommissie.

De volgende punten zijn besproken:

- Een tweetal aanwezigen vindt het gek dat de gemeente zich geen doelstelling stelt in de vorm van percentages erfpachters die over vijf jaar en over tien jaar zijn overgestapt.
  Geantwoord is dat de gemeente ten aanzien van het aantal overstappers geen doelstellingen heeft gesteld.
- Er was veel belangstelling voor de financiële kant en de bestemming van de erfpachtinkomsten. Het leverde een aantal vragen op: wat is het verschil tussen de bruto en netto erfpachtinkomsten, ligt er wetgeving onder de wijze waarop de inkomsten worden besteed, wat is "rekenwinst treasury".
  Toegezegd is dat de gemeente hierin de volgende keer inzicht zal verzorgen
- Sommigen van de aanwezigen vinden het gek dat een klein deel van de Amsterdammers (de particuliere erfpachters) een zo groot deel aan erfpachtinkomsten opbrengen, dit wordt oneerlijk gevonden. Ook het feit dat het mogelijk is dat je buurman minder betaalt dan jij wordt als zeer vervelend en oneerlijk ervaren door een paar erfpachters. Daarentegen geven anderen aan dat de woningmarkt per definitie niet gelijk is omdat het afhankelijk is van het moment waarop je je huis koopt. Bij koop kan het ook zo zijn dat je buurman veel minder betaalt. Eén van de aanwezigen is van mening dat het doel van het nieuwe stelsel ook het verlagen van de woonlasten zou moeten zijn.
  Aangegeven is dat de gemeente begrijpt dat de woonlasten voor erfpachters van belang zijn. De interventie die de gemeente met het nieuwe eeuwigdurende stelsel wil doen is dat er geen canonherzieningen meer plaats vinden waardoor het erfpachtstelsel geen onverwachte woonlast stijgingen met zich mee brengt (bij gelijkblijvend gebruik en –in geval van commercieel vastgoed- gelijkblijvend volume)). De grondwaarde moet worden bepaald op basis van de werkelijke waarde van de grond, de afkoop en canon volgen hier vervolgens uit.
  Als er sprake is (en de gemeente verwacht dat) van waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht dan zal dit waardeverschil worden verrekend.

De gemeente stelt een onafhankelijke grondwaardecommissie in om hierover te adviseren.

- Het moet voor erfpachters wel aantrekkelijk zijn om over te stappen, anders 'staat de gemeente in zijn hemd'.
- Wat is het verschil tussen eeuwigdurend en koop? Het ligt voor sommigen wel erg dicht bij elkaar.

  Uitgelegd is dat het ook inderdaad dicht bij elkaar ligt. Door te kiezen voor eeuwigdurende erfpacht in plaats van koop kan de gemeente bijvoorbeeld bij volumewijziging van commercieel vastgoed de canon of afkoop opnieuw vaststellen. Ook kan de gemeente voorwaarden overeenkomen (Algemene Bepalingen) die in bestemmingsplannen minder goed zijn vast te leggen. Hoewel de verschillen klein zijn, zijn ze er wel en daarom verwacht de gemeente ook dat de waarde van eeuwigdurend lager zal zijn dan koop maar wel hoger dan voortdurend omdat de canonherzieningen te komen vervallen.
- Wat doet het bestuur als de verwachting dat eeuwigdurende erfpacht goedkoper is dan koop niet waar blijkt te zijn?

  Deze vraag kan in dit stadium nog niet worden beantwoord. Eerst is het van belang dat er een deskundig advies komt over de waarde van eeuwigdurend erfpacht. Dit advies wordt vervolgens onderwerp van gesprek waarna college en vervolgens gemeenteraad een besluit nemen over de manier waarop dit advies in het nieuwe stelsel wordt opgenomen.
- Er was veel discussie over de grondwaardecommissie en dan met name de mate van onafhankelijkheid, omdat de gemeente de leden kiest en betaalt. Het feit dat SEBA en Vereniging Eigen Huis niet is gevraagd om potentiële leden aan te wijzen wordt als onverstandig gezien. Een tip is om de leden een onafhankelijkheidsverklaring te laten tekenen. Er is bij sommigen de wens om na bekendmaking van de leden van de grondwaardecommissie daar nog op te kunnen reageren. Anderen vinden het logischer om eerst hun advies af te wachten en daar dan op te reageren, wat nu ook in de plannen staat.

  Toegelicht wordt dat het college voor deze aanpak heeft gekozen in de overtuiging dat deze commissie vanuit haar expertise en autoriteit de onafhankelijkheid borgt. Het is voor de gemeente belangrijk dat de commissie haar advies onafhankelijk, en niet op basis van belangenafweging of onderhandeling tot stand brengt. In het concept Startdocument zijn de criteria voor de leden van de grondwaardecommissie opgenomen. Het is natuurlijk belangrijk dat de commissie dit ook laat zien.
- De keuze om belangenafweging juist niet in de grondwaardecommissie te laten gebeuren en de leden uit te kiezen om hun wetenschappelijke kennis en statuur wordt niet door iedereen omarmd.
- (10)(2e) [redacted] ligt toe dat SEBA van mening is dat erfpachters de grondwaarde al geheel of gedeeltelijk hebben betaald en dat dit zou moeten betekenen dat zij zonder bijbetaling over zouden moeten kunnen stappen naar het nieuwe stelsel.

  Toegelicht wordt dat de gemeente dit standpunt niet deelt en dat dit ook één van de punten is die onder de rechter zijn in de zaak die SEBA tegen de gemeente heeft aangespannen.
- Een aanwezige die ook makelaar is wilde weten of er weer een deskundigencommissie zal komen om het aanbod van de gemeente te toetsen.

  Hierover heeft de gemeente zich nog geen beeld gevormd, in de uitwerking van het stelsel zal dit punt wel aan de orde komen.

- SEBA stelt dat het eerste punt in de opdracht aan de grondwaardecommissie onuitvoerbaar is. Het is volgens (10)(2e) 0)(2e) niet mogelijk om per buurt een onbetwiste waarde te bepalen. Dat is tot nu toe nooit gelukt, gezien de vaak flink afwijkende adviezen van de deskundigencommissie.

  Geantwoord wordt dat de gemeente deze zorg niet heeft en dat de commissie zich hierover zal gaan buigen.

- Er wordt gesteld dat het beschikbaar stellen van een rekenmodule voor erfpachters om inzicht te krijgen in de financiële effecten van een overstap naar het eeuwigdurende stelsel leiden tot beïnvloeding van de woningmarkt omdat iedereen dan over informatie van individuele woningen zou beschikken.

  Geantwoord wordt dat iedereen de beschikking krijgt over deze module maar dat iedereen die voor zichzelf met de eigen informatie kan vullen, het is niet zo dat privacy gevoelige informatie voor anderen beschikbaar zou komen. Waar het gaat om de waardebepaling zal de grondwaardecommissie naar verwachting een methodiek aanreiken.

- Er is grote behoefte aan herhaling van de bijeenkomst in een later stadium, nadat meer bekend is over de grondwaardecommissie.

  Geantwoord wordt dat de gemeente het gezelschap graag de komende periode van uitwerking een aantal keren spreekt om vraagstukken en/of tussenresultaten met elkaar te kunnen bespreken.