Gemeente Amsterdam

6. Inspraak Overstapregeling

Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van Der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 13 september 2016

<u>Gevraagde beslissingen</u>:

1. **Akkoord te gaan met de doelstellingen voor de inspraak:**
   - Amsterdammers en erfpachters zijn op de hoogte van de inspraak
   - Erfpachters hebben voldoende informatie om de afweging te kunnen maken of overstappen voor hen aantrekkelijk is en of ze behoefte hebben om in te spreken
   - Het draagvlak voor eeuwigdurende erfpacht is vergroot
   - Het beeld van Amsterdam als betrouwbare overheid wordt zichtbaar door;
     - Insprekers en bezoekers van de informatiemarkt snappen hoe de gemeente tot keuzes is gekomen
     - Insprekers en bezoekers van de informatiemarkt begrijpen op welke vlakken/onderwerpen/gebied hun inspraak invloed kan hebben
     - Insprekers en betrokken stakeholders weten dat er zorgvuldig met hun inbreng wordt omgegaan
2. **Akkoord te gaan met het verder inrichten van de inspraak vanuit twee perspectieven:**
   a. dat van de erfpachter
   b. en dat van de gemeente als vertegenwoordiger van álle Amsterdammers
3. **Akkoord te gaan met het toegankelijk ontsluiten van de volgende informatie aan de Amsterdammer:**
   - Duidelijkheid over wat wel en wat niet voor ligt ter inspraak
   - Inzicht en uitleg in gemaakte afwegingen en keuzes
   - Reactie op het rapport van de MWC en uitleg waarom het advies niet wordt overgenomen
   - Inzicht te geven in de grondwaardes voor woningen en toe te lichten dat er individueel verschillen zullen zijn.
   - De rekentool
4. **Akkoord te gaan met de kernboodschap over de Overstapregeling en de inspraak**

<u>Inleiding</u>

Eeuwigdurende erfpacht is een feit. In de Overstapregeling bieden we erfpachters de kans vrijwillig over te stappen naar dat nieuwe stelsel. Vrijwilligheid is onze troef. Tegelijkertijd komen

we als gemeente niet tegemoet aan de wens van erfpachters om af te zien van een canonherziening. Dit zal het onderwerp van gesprek zijn tijdens de inspraak.

Bij de inspraak over de AB2016 zijn al verschillende reacties binnengekomen die betrekking hebben op de Overstapregeling. De gemeente heeft toegezegd deze reacties te betrekken bij de uitwerking van de Overstapregeling. Het is dan ook belangrijk dit nu, bij de start van de inspraak, te doen waarbij het advies van de marktwaardecommissie (MWC) de meest prominente reactie is.

In het BT van 5 juli is een eerste richting gegeven voor de inspraak over de Overstapregeling:

- De inspraak zal voorafgegaan worden door een consultatieronde langs expertsessies etc. waarvoor onderzocht zal worden welke vraagstukken kunnen worden voorgelegd.
- Voorafgaand aan en tijdens de inspraak zal geen ambtelijke afvaardiging meer naar bijeenkomsten van derden worden gestuurd, tenzij de wethouder aanwezig is. In plaats daarvan wordt, als onderdeel van de consultatie, verwezen naar twee bestuurlijke bijeenkomsten in Pakhuis de Zwijger en een klantenpanel in aanwezigheid van de wethouder.
- De inspraak zelf wordt als volgt vormgegeven:
  - Nadruk op persoonlijk contact met gemeente en doorgaan met informeren via de bestaande middelen (informatiemarkt, website, nieuwsbrief, hulp bij invullen rekentool etc.)
  - Alle basisinformatie zo toegankelijk mogelijk. Meer informatie zal niet worden gegeven. Maatwerk is tijdens de inspraak dus niet mogelijk.
  - Informatiemarkt in de foyer van het stadhuis, te verlengen bij grote belangstelling.
  - Extra bemensing voor de informatiemarkt en de inspraakperiode van 10 man externe capaciteit.
  - Communicatie rondom de inspraak: advertenties, instructiefilmpje bij de rekenmodule, infographics, animatiefilmpje en posters op straat etc. om een breder publiek te trekken en zo de balans in de reacties te bevorderen.

De inspraakvraag wordt 'Wat vindt u van de Overstapregeling?'. De toevoeging 'Wilt u overstappen? Zo nee, wanneer zou u wel overstappen?' is daarbij niet overgenomen door het BT. De keuze is om niet uit te stralen dat het aantal overstappers van belang is. Om de inspraak verder vorm te kunnen geven wordt in deze notitie een aantal vervolgvragen gesteld.

AD1. Akkoord te gaan met de doelstellingen voor de inspraak

De inspraakperiode kan gebruikt worden om niet alleen een zo ordentelijk mogelijk inspraakproces te organiseren, maar ook om vooruitlopend op een eventueel referendum al een aantal zaken onder de aandacht te brengen en te bouwen aan kennis.

Voorstel voor de doelen voor de inspraak:

- Amsterdammers en erfpachters weten van de inspraak (niet alleen erfpachters)
- Erfpachters hebben voldoende informatie om de afweging te kunnen maken of overstappen voor hen aantrekkelijk is en of ze behoefte hebben om in te spreken
- Het draagvlak voor eeuwigdurende erfpacht is vergroot
- Het beeld van Amsterdam als betrouwbare overheid wordt zichtbaar door:
  - Insprekers en bezoekers van de informatiemarkt snappen hoe de gemeente tot keuzes is gekomen
  - Insprekers en bezoekers van de informatiemarkt begrijpen op welke vlakken/onderwerpen/gebied hun inspraak invloed kan hebben

- Insprekers en betrokken stakeholders weten dat er zorgvuldig met hun inbreng wordt omgegaan

Ad2.Akkoord te gaan met het verder inrichten van de inspraak vanuit twee perspectieven: dat van de erfpachter en dat van de gemeente als vertegenwoordiger van álle Amsterdammers
Hoe de inspraak ook zal worden ingericht, het zal altijd gaan over de kosten en de betrouwbaarheid van de overheid bij de totstandkoming van de uiteindelijke plannen. Om het vraagstuk te verbreden en te voorkomen dat er alleen reacties zullen komen op dat vlak, is het voorstel om de overstapregeling en de inspraak te positioneren als *Amsterdams* vraagstuk, dus ook van belang voor niet-erfpachters. Daarmee neemt de kans toe op een betere balans in reacties.

Perspectief erfpachters
Om erfpachters een goed beeld te kunnen geven van de keuze die ze straks zullen moeten maken en om als gemeente een betrouwbare afzender te zijn, is het voorstel:

- **Erfpachter centraal bij de informatiemarkt**
  De informatiemarkt en het inspraakdocument worden vooral opgebouwd vanuit de vragen van de erfpachter; wat, waarom en hoe? Daarnaast zullen er zoveel mogelijk casussen worden gemaakt zodat mensen zich kunnen herkennen in situaties.
- **Openheid bieden over eventuele voordelen voortdurende erfpacht**
  Niet voor alle erfpachters is het aantrekkelijk om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. We geven erfpachters actief inzicht in welke situaties dat het geval kan zijn. In het huidige stelsel zitten regelingen die mogelijk voordeliger uitpakken dan (direct) overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Vooral omdat een paar van deze regelingen niet worden opgenomen in het eeuwigdurende systeem of omdat er een bodem zal worden gelegd in het canonpercentage. Denk daarbij aan verlengde afkoop onder AB'94 en de vervroegde herziening.

Perspectief gemeente

- **Doelgroepen voor de inspraak: alle Amsterdammers en erfpachters**
  Alleen erfpachters ontvangen een brief. We kondigen de inspraak daarom breder aan om ook andere Amsterdammers te bereiken, zoals eerder in het BT al besloten. Dat betekent zichtbaarheid op straat, online communicatie en advertenties in verschillende media.
- **Ook aandacht voor opbrengsten van erfpacht voor de stad**
  Bij de informatiemarkt wordt het belang van de gemeentekas en niet-erfpachters expliciet benoemd en inzichtelijk gemaakt.

Ad3. Akkoord te gaan met het toegankelijk ontsluiten van de volgende informatie aan de Amsterdammer:

a) Duidelijkheid over wat wel en wat niet voor ligt ter inspraak
b) Inzicht en uitleg in gemaakte afwegingen en keuzes
c) Reactie op het rapport van de MWC en uitleg waarom het advies niet wordt overgenomen
d) Inzicht in de grondwaardes voor woningen en toelichten dat individueel verschillen zullen zijn.
e) De rekentool

a) *Duidelijkheid over wat wel en niet voor ligt ter inspraak*
Formeel ligt alleen de Overstapregeling voor in de inspraak.

Bij de vrijgave voor inspraak zullen ook stukken openbaar worden gemaakt die grote impact hebben op de overstapkosten, maar die strikt genomen niet ter inspraak voorliggen. Het gaat dan om het grondprijsbeleid en het wijzigingenbeleid voor bestaande rechten. Onderdeel daarvan is de buurtstraatquote, die waarschijnlijk veel aandacht zal krijgen.
Het is belangrijk dat Amsterdammers ook over die onderdelen goed worden geïnformeerd maar dat we tegelijkertijd duidelijk maken dat hierover geen inspraak plaats vindt. Daarmee roepen we ongetwijfeld toch reacties op over de stukken waarover geen inspraak plaats vindt. Dit gebeurde bij de vorige inspraakprocedure rondom het canonpercentage ook.
Liefst sluiten we bij voorbaat zoveel mogelijk reacties waar we niets mee zullen doen uit.
Voorgesteld wordt dan ook om naast goede uitleg ook aan te geven dat we de reacties die geen betrekking hebben op de inspraak wel zullen bundelen en ter beschikking aan de gemeenteraad zullen stellen.
De gemeenteraad kan de reacties op het grondprijsbeleid dan desgewenst betrekken bij de uiteindelijke besluitvorming over het grondprijsbeleid.

b) *Inzicht en uitleg in gemaakte keuzes en afwegingen*
Om de Amsterdammer mee te nemen is het belangrijk hem inzicht te geven in gemaakte keuzes en de overwegingen die daarbij een rol hebben gespeeld. Daarmee helpen we ook richting te geven aan de reacties omdat we beter aansluiten bij waar Amsterdammers op kunnen reageren.
We geven bovendien aan welke scenario's voor ons zijn afgevallen. Transparantie is tenslotte een belangrijk thema in dit dossier. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Onvermijdelijkheid van nog één keer canonherziening; we laten zien dat simpele oplossingen altijd een bepaalde groep benadelen of juist een enkele groep enorm bevoordelen (bijvoorbeeld 17x de canon of nieuw eeuwigdurend contract direct in laten gaan)
- Onvermijdelijkheid van het uitgaan van de actuele waarde; het is onmogelijk om oude canon als norm te nemen; alleen door het hanteren van de actuele waarde kunnen we iedereen gelijk behandelen; anders marktverstorend
- Commercieel moet maatwerk zijn: generieke waardebepaling met rekenregels doet geen recht aan specifieke situaties, gaat vaak om complexe en grote erfpachtrechten etc.
- Keuze voor kortingspercentage is gevolg van uitgangspunt dat gemeentelijke inkomsten niet hoeven te stijgen maar ook niet mogen dalen; afhankelijk van uiteindelijke keuze

c) *Reactie op rapport Marktwaardecommissie*
Bij de inspraak over de AB is regelmatig verwezen naar deze inspraakronde, met als bekendste voorbeeld het rapport van de Marktwaardecommissie. Daarvan is gezegd dat we het zouden 'betrekken bij de inspraak'.
Om die reden zal in de collegevoordracht bij vrijgave voor inspraak worden opgenomen op welke manier we met het advies van de Marktwaardecommissie zijn omgegaan en waarom het advies niet is overgenomen.

Daarmee voorkomen we wellicht grootschalige inspraakreacties met als boodschap 'neem dat advies over' en geven we vooraf al duidelijk aan dat nog één keer een canonherziening onvermijdelijk is. Bovendien voorkomen we daarmee kritiek dat we het rapport niet serieus nemen en alleen voor de vorm achteraf meenemen als één van de inspraakreacties.

d) *Plattegrond van de erfpachtgrondwaardes*
Voorgesteld wordt om een kaart te maken waarop de erfpachtgrondwaardes zijn weergegeven. Op die manier kan op de schaal van de stad duidelijk worden gemaakt hoe het model (generiek) werkt. Daarbij hoort wel een goede uitleg van het model omdat individueel veel uitschieters naar boven en beneden zullen kunnen zijn. Ook relevant is om uit te leggen dat we naar een veel fijnmaziger systeem dan het huidige systeem gaan (van circa 130 buurten naar 6000 BSQs). Tevens leggen we uit dat we onmogelijk en onwenselijk is om 250.000 contracten individueel te berekenen. De lijst met alle 6000 BSQs zal als bijlage bij de collegestukken zitten.

De vergelijkbaarheid van de BSQ zal één van de belangrijkste onderwerpen zijn. Dit zullen we goed moeten uitleggen, maar ook inzicht geven in hoe de buurtstraatquote zich verhoudt tot die van de buren in een nabijgelegen straat. Risico is dat verschillen zo wel sneller duidelijk worden. Aan de andere kant komen die toch wel naar buiten en kunnen we de discussie wellicht kanaliseren door er actief mee de 5.1.2e op te gaan. Als we aan verschillen niets kunnen doen, zouden we dat vooraf duidelijk moeten maken.

e) *Rekentool*
Tijdens de inspraakperiode staat er een rekentool online waarin het grootste gedeelte van de erfpachters kan narekenen wat de Overstapregeling in individuele gevallen zal betekenen. Deze rekentool zal veel aandacht krijgen in de communicatie rondom de inspraak, omdat deze eindelijk antwoord geeft op de belangrijkste vraag: wat kost overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor mij? We zullen benadrukken dat dit gewoon thuis kan, maar dat mensen wel hun WOZ-beschikking van 2015 en hun koopakte nodig hebben. Tijdens de informatiemarkt zal een speciaal erfpachtspreekuur worden ingericht voor mensen die hulp nodig hebben bij het invullen. Zij moeten zich hiervoor van tevoren inschrijven. Na de inspraak zal de rekentool uit de lucht gaan om plaats te maken voor een definitieve rekentool waarin tegelijk de aanvraag voor overstappen kan worden geregeld. Zie ook de notitie over de ICT.

Ad5. Akkoord te gaan met de kernboodschap over de Overstapregeling en de inspraak
De inspraakvraag wordt 'Wat vindt u van de Overstapregeling?'

De kernboodschap is nog afhankelijk van de besluitvorming over het bodempercentage van de canon en eventuele reacties daarop. Voor nu wordt de volgende kernboodschap voorgesteld:

Amsterdam heeft eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Daarmee krijgen nieuwe erfpachters voor altijd zekerheid over hun erfpachtkosten. Om ook bestaande erfpachters deze zekerheid te kunnen bieden is een Overstapregeling nodig. In deze regeling staat wat overstappen kost en onder welke voorwaarden erfpachters kunnen overstappen. Overstappen is altijd vrijwillig en op initiatief van de erfpachter.

De vernieuwing van het erfpachtstelsel is een belangrijk onderwerp voor de hele stad. Het college nodigt alle Amsterdammers uit om kennis te nemen van de Overstapregeling en desgewenst in te spreken.

Speciaal voor alle erfpachters van koopwoningen is een online rekentool ontwikkeld waarin zij de persoonlijke consequenties van de voorliggende plannen kunnen inzien. Zo kunnen zij een goede

afweging maken of overstappen voor hen aantrekkelijk is. Bovendien hebben zij zo alle informatie om te kunnen afwegen of zij willen inspreken op de plannen.

De gemeente vindt het belangrijk dat de manier waarop de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald eenduidig plaats vindt. Of het nu om voortdurende of eeuwigdurende erfpacht gaat. Daarom hanteert de gemeente voor alle bestaande erfpachtrechten de methode van WOZxBSQ voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.