Gemeente Amsterdam

Dwarskijken vernieuwing erfpachtstelsel

sessie 3: Overstapregeling

vertrouwelijk

Aan	5.1.2e en 5.1.2e
Van	5.1 5.1.2e
Datum	22 november 2016

Inleiding

De vernieuwing van het erfpachtstelsel is een complex en bestuurlijk uitermate gevoelig dossier. De invoering van eeuwigdurende erfpacht is gestart met het coalitieakkoord uit mei 2014 waarin het college deze doelstelling vastlegde. Vervolgens is in verschillende stappen uitwerking gegeven aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

- Als eerste is de opdrachtformulering uitgewerkt en bestuurlijk vastgesteld. Over dit startdocument heeft een consultatieronde plaatsgevonden met de Amsterdammer en tevens heeft over het concept startdocument een dwarskijksessie plaatsgevonden.
- Een andere belangrijke mijlpaal is het advies van de (onafhankelijke) Grondwaardecommissie geweest. Deze commissie heeft geadviseerd over de methode om de grondwaarde en canon te bepalen. Over dit advies heeft wederom consultatie en ook een dwarskijksessie plaatsgevonden.
- Op 22 juni heeft de gemeenteraad eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe uitgiften. Dit is de eerste stap van de vernieuwing. Over de vastgestelde Algemene Bepalingen 2016 is door SEBA (stichting erfpachtersbelangen Amsterdam) een rechtzaak aangespannen over de naar hun mening deels onredelijke bepalingen in de AB2016.

De volgende stap is de Overstapregeling die het mogelijk moet maken om als bestaande erfpachter over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit is verreweg het meest complexe en gevoelige onderdeel. Het raakt alle erfpachters en zal zichtbaar maken dat erfpacht niet gratis is en dat erfpachters bij overstappen "gewoon" een nieuw (maar dan eeuwigdurend) tijdvak moeten afrekenen.

Proces

Het is de bedoeling dat het college 20 december een besluit neemt over de vrijgave van de inspraak over de Overstapregeling. De inspraak start na openbaarmaking op 5 januari dan op 9 januari 2017. De inspraak loopt tot 20 februari en vervolgens zullen we de inspraakreacties uitwerken tot een inspraakdocument en definitieve collegevoordracht Overstapregeling. Op 7 juni zal de Overstapregeling dan worden voorgeleggd aan de raad.

Moment van dwarskijken

Graag zou ik dwarskijken op de inspraakdocumenten in combinatie met de inspraakreacties. Bijvoorbeeld op 1,2, 6 of 7 februari. Ik wil graag een beeld hebben van de stukken zoals die de inspraak in zijn gegaan en geadviseerd worden over de wijze waarop we met de inspraakreacties kunnen omgaan. Het is mijn bedoeling om naast de inspraakdocumenten ook een samenvatting van de inspraakreacties te verzorgen evenals een aanzet voor de gemeentelijke beantwoording.

Inhoudelijk, er zijn drie collegevoordrachten

Het college zal een drietal collegevoordrachten krijgen voorgelegd:

1. Vrijgave Overstapregeling
2. Voorgenomen wijze van grondwaardebepaling
3. Voorgenomen aanvullend beleid

Belangrijk is dat de Overstapregeling ter inspraak voor zal liggen en de 2 andere voordrachten ter kennisname zijn, hierover dus geen inspraak! Het betreft voorgenomen beleid dat door de raad wordt vastgesteld op het moment dat ook de Overstapregeling ter vaststelling wordt voorgelegd.

Op 13 december kan ik de concept collegevoordrachten verzorgen (desgewenst ook nu al voorlopige versies). Op 5 januari de definitieve collegeset. Om een inzicht van de dynamiek te geven, ik verwacht de volgende invalshoeken:

- [redacted]
  5.2
- *Nog niet alles is klaar*
  We hebben Ortec (adviseur van de grondwaardecommissie) gevraagd om de manier waarop we het advies GWC hebben uitgewerkt te toetsen. Hieruit kwam dat de methode op een aantal punten moet worden aangescherpt. Een belangrijk punt dat van invloed is op de canonberekening van individuele erfpachters moet worden aangepast, deze verwerking zal een aantal maanden in beslag nemen. Het bestuur heeft er voor gekozen om de inspraak niet op de verwerking te laten wachten maar transparant te zijn over Ortec en de inspraak in te gaan met bandbreedtes. Op die manier kunnen mensen inzicht krijgen in de mogelijke uitkomst van de Overstapregeling en kunnen we tegelijk Ortec verder uitwerken.
- *Eeuwigdurend brengt nooit meer op dan voortdurend*
  Erfpachters zullen alleen overstappen als dit niet duurder is dan een opvolgend voortdurend tijdvak zou zijn. Om die reden zullen de inkomsten van de gemeente nooit hoger worden dan de inkomsten uit voortdurende erfpacht zouden zijn. Rebel heeft de inkomsten in beeld gebracht. Op het moment dat alle erfpachters in 2017 overstappen maken deze maximaal gebruik van de waardestijging van de afgelopen 3 jaren omdat zij kunnen overstappen tegen de WOZ waarde van 2014. De gemeentelijke inkomsten zullen in die (niet realistische) situatie uiteindelijk lager uitkomen dan de inkomsten die uit voortdurende erfpacht zouden voortkomen.
- *Nog geen overstappremie, evaluatie korting*

Het BT heeft er voor gekozen nu nog geen besluit te nemen over een eventuele overstappremie (korting voor de erfpachter). Daarvoor wil het BT eerst Ortec hebben verwerkt en de financiele effecten opnieuw doorgerekend. Wel is het belangrijk dat er al een aantal positieve effecten zijn voor de erfpachters. Overigens zijn er ook zonder de overstappremie al 'kortingen'. Er is sprake van een afslag van 10% depreciatie (in huidige stelsel is dat 25% maar in nieuwe stelsel is er alleen onderbouwing voor 10%). Daarnaast heeft de erfpachter een voordeel van 37% die het gevolg is van het prijspeil 2014 voor de WOZ waarde.

- *Fasering implementatie*
  Het is niet te voorspellen hoeveel overstappers er in 2017 zullen zijn. De implementatie is nu zo ingericht dat overstappers met de bestemming wonen via een digitaal overstapportaal kunnen overstappen en dat het verwerkingsproces ook zo veel mogelijk digitaal zal worden ingericht. ICT ligt hiervoor op schema maar is ook randvoorwaardelijk. Voor niet wonen vastgoed is geen formule maar zal de grondwaarde steeds residueel in maatwerk worden bepaald. Om die reden is er voor gekozen de overstapmogelijkheid voor deze groep erfpachters te beperken tot einde tijdvak en de periode van 10 jaar daar aan voorafgaand.