Gemeente Amsterdam

Notitie Hoofdlijnen consultatie

Aan	Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock,
Van	Projectteam Verniewing Erfpachtstelsel
Onderwerp	Hoofdlijnen consultatie
Datum	9 januari 2015

De consultatieronde

In de consultatieronde is met verschillende partijen gesproken en/of zijn verschillende reacties binnen gekomen. Onderstaand de gesprekken die gevoerd zijn.

- Klantenpanel erfpachters (twee maal)
- Klankbordgroep ambtenaren op erfpacht
- Twitter en diverse e-mails
- SEBA (ingekomen brief)
- Vereniging Eigen Huis
- Banken
- Notarissen
- Vastgoedprofessionals
- Den Haag
- Rotterdam
- Bestuurscommissies (stadsdelen)

De consultatieronde is waardevol geweest omdat we zo een goed inzicht hebben gekregen van wat er leeft bij de verschillende stakeholders. Ook is de consultatieronde goed voor het draagvlak en de betrokkenheid gebleken. De meeste bijeenkomsten krijgen gedurende de verdere uitwerking een vervolg als structurele reflectie. Er is voor gekozen om het nieuwe erfpachtstelsel in openheid uit te werken en dat hebben we in de consultatieronde ook in de praktijk kunnen brengen. In grote lijnen zou je kunnen zeggen dat de professionals positief zijn over het Startdocument. Zowel over de aanpak als ook de uitgangspunten. De erfpachters en SEBA zijn kritisch, er leeft wantrouwen richting de overheid en zijn van mening dat de kosten van erfpacht oneerlijk en te hoog zijn. Dat wordt zichtbaar in het aandringen op het mede kunnen samenstellen van de grondwaardecommissie en de behoefte om de opdracht van de grondwaardecommissie aan te passen.

In de nota van bevindingen zijn alle opmerkingen opgenomen. Onderstaand de hoofdlijnen.

Erfpachters

- <u>Klantenpanel erfpachters</u>
  Met het klantenpanel zijn een tweetal bijeenkomsten geweest. Een bijeenkomst onder leiding van O&S (Onderzoek en Statistiek) als start van een structurele monitoring van de kennis en informatiebehoefte onder de erfpachters. Daarnaast is er een bijeenkomst geweest waarin aan de hand van een presentatie het Startdocument is besproken. De belangrijkste opmerkingen waren:

Zorgen over de onafhankelijkheid en samenstelling van de grondwaardecommissie. Waarom stelt de gemeente de commissie samen en heeft de gemeente bijvoorbeeld de SEBA niet om namen gevraagd. Er werd ook groot belang gehecht aan een vorm waarbij erfpachters informatie met de grondwaardecommissie zouden kunnen delen.
De grondwaardecommissie zal bestaan uit drie onafhankelijke leden. Wel zal er gelegenheid gegeven worden aan verschillende partijen om hun visie en suggesties mee te kunnen geven aan de grondwaardecommissie.

- Klankbordgroep ambtenaren op erfpacht
  De klankbordgroep was kritisch over de canonherzieningen in het huidige stelsel en de voor hen deels onverklaarbare verschillen die tussen erfpachters bestonden in ogenschijnlijk gelijkwaardige situaties. Zij zijn vooral erg benieuwd naar de berekening van de canon voor eeuwigdurende erfpacht en vinden het belangrijk dat dit op een transparante en vooral eerlijke manier wordt vastgesteld.

- Twitter en diverse e-mails
  Via Twitter, e-mail en een vragenformulier op de website hebben erfpachters en andere geïnteresseerden vragen kunnen stellen over het concept-startdocument.
  Op Twitter worden voornamelijk stellingen en meningen gegeven over het erfpachtstel, twitteraars zijn kritisch en benieuwd naar de wijze van vaststelling van de bedragen.
  Via e-mail en het vragenformulier worden voornamelijk vragen gesteld over de individuele situatie van de vragenstellers. Bijvoorbeeld of zij al eeuwigdurend af kunnen kopen en wat dit zou kosten, of hoe de wijzigingen in het erfpachtstelsel samen gaan met op dit moment lopende wijzigingen.

Belangenverenigingen

- SEBA
  De SEBA heeft schriftelijk gereageerd op het concept-startdocument bij brief van 8 december 2014. Seba reageert positief op de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, maar uit wel een aantal zorgen die voornamelijk te maken hebben met de vaststelling van de bedragen, ten opzichte van de huidige praktijk. De SEBA zou graag betrokken worden in de uitwerking van het nieuwe stelsel en meebeslissen over de deskundigen die zitting zullen nemen in de grondwaardecommissie.
  De grondwaardecommissie zal bestaan uit drie onafhankelijke leden. Wel zal er gelegenheid gegeven worden aan verschillende partijen om hun visie en suggesties mee te kunnen geven aan de grondwaardecommissie.

- Vereniging Eigen Huis
  Op 10 december 2014 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de Vereniging Eigen Huis, zij staan achter de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en willen graag constructief meedenken. Zij hebben twee zorgpunten gedeeld. Zij zijn erg benieuwd naar de wijze en financiële gevolgen van een overstap van het voortdurende stelsel naar een eeuwigdurend stelsel, een afkoopsom moet redelijk zijn. De mate van transparantie bij het maken van keuzes vind de VEH erg belangrijk.
  Met het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt beoogd de complexiteit van het voortdurende stelsel weg te nemen. Uitgangspunt is dat alle keuzes die worden gemaakt goed worden onderbouwd en toegelicht, zodat steeds duidelijk is wat wordt beoogd en wat eventuele effecten (voor de erfpachter) zijn.

Expertsessies

- Banken
  Tijdens het gesprek dat gevoerd is met de banken zijn verschillende suggesties gedaan. Zij raden aan om de teksten begrijpelijk te houden, taalniveau b1 zou een goed uitgangspunt zijn. De NVB heeft een checklist opgesteld voor het vetstrekken van een hypotheek op een erfpachtrecht, hou deze checklist in het achterhoofd. Ook is het belangrijk dat erfpachter zowel van voordelen als de nadelen op de hoogte zijn, wees hier duidelijk over.
  Voor de Algemene Bepalingen en het beleid zal een begrijpelijke toelichting worden geschreven.

- Notarissen
  Uit het gesprek met de notarissen bleek dat zij enthousiast waren over de helderheid en transparantie van het concept-startdocument. Zij hebben een aantal aandachtspunten genoemd, waaronder meer aandacht voor commercieel en maatschappelijk vastgoed en de fiscale gevolgen van eeuwigdurende erfpacht.
  Er is in het definitieve startdocument aandacht besteed aan een duidelijk onderscheid tussen de bestemming wonen, maatschappelijke en commerciële bestemmingen. Eventuele fiscale gevolgen worden onderzocht en maken deel uit van het verdere proces.

- Vastgoedprofessionals
  Het concept-startdocument is met de vastgoedprofessionals (makelaars, etc.) besproken, waarna zij hun ideeën hierover hebben gedeeld. Het zou goed zijn om meer scheiding tussen commercieel vastgoed en particuliere woningen aan te brengen. Geef de erfpachter zo veel mogelijk rechtszekerheid, door veel in de Algemene Bepalingen vast te leggen. Beleid kan (te) makkelijk worden gewijzigd.
  Het concept-startdocument ziet zowel toe op de bestemmingen wonen, als maatschappelijke en commerciële bestemmingen. Er is getracht dit in het definitieve startdocument helderder naar voren te laten komen.

Andere gemeenten

- Den Haag
  Er is met ambtenaren van de gemeente Den Haag gesproken over de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en koop die zij in 1986 en 2008 hebben gehad. Zij benadrukken dat de communicatie een belangrijk onderdeel is, Den Haag heeft ervoor gekozen om de erfpachters financieel tegemoet te komen door een percentage te gebruiken van de vastgestelde waarde.

- Rotterdam
  Rotterdam is in 2003 overgestapt van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Zij hebben ervoor gekozen om veel samen te werken met de Vereniging Eigen Huis als ambassadeur van de erfpachter. Als gebaar naar de erfpachter heeft ook Rotterdam ervoor gekozen om 40% van de waarde te 'laten liggen'. De WOZ-waarde van 1999 is als uitgangspunt gebruikt, externe taxateurs hebben vervolgens de grondwaardeontwikkeling van 1999 tot 2003 bepaald. 1 januari 2003 is als peildatum gebruikt voor alle overstapaanbiedingen. Ambtenaren van de gemeente Rotterdam raden aan om de projectgroep veel samen te laten werken van het reguliere erfpacht- en uitgifte beheer zodat kennis niet verloren gaat op het moment dat de projectgroep wordt opgeheven.

Stadsdelen (bestuurscommissie)

- Noord
  Om in afwachting van de nieuwe algemene bepalingen geen stagnatie in het bouwproces te voorkomen, de besluitvorming over de algemene bepalingen te versnellen. Het stadsdeel wil graag benadrukken dat een rekenmodule van belang is, om individuele erfpachter duidelijkheid te kunnen geven. Daarnaast het verzoek van het stadsdeel om gedurende het hele traject goed op de hoogte te worden gehouden.
  Er is besloten om de besluitvorming van de algemene bepalingen inderdaad los te koppelen van de andere onderdelen. Dit is verwerkt in het definitieve startdocument.

- Oost
  Per brief heeft het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Oost een verzoek ingediend om te zijner tijd een advies uit te kunnen brengen aan het college en de Gemeenteraad. Het stadsdeel wil graag meegeven dat het haar opviel dat ook niet-woonfuncties eeuwigdurende erfpacht krijgen, aangezien deze bestemmingen in het huidige stelsel geen problemen opleveren. Zij vindt het belangrijk dat er goed gekeken wordt naar de mogelijke effecten op de bouwproductie en mogelijke maatregelen gericht op het tegengaan van speculatie.
  Om de huidige planning te kunnen handhaven en niet te laten vertragen zullen de bestuurscommissies gelijktijdig met de inspraakperiode gevraagd worden om een reactie. Eventuele invloed op de bouwproductie en het tegengaan van speculatie in onderdeel van de verdere uitwerkingen en zal niet uit het oog verloren worden.

- West
  De bestuurscommissie West benadrukt het belang van zorgvuldige vormgeving van het participatie-, inspraak en besluitvormingsproces. De adviesperiode van de bestuurscommissie is nog niet opgenomen in de planning.
  Om de huidige planning te kunnen handhaven en niet te laten vertragen zullen de bestuurscommissies gelijktijdig met de inspraakperiode gevraagd worden om een reactie.

- Zuid
  Het dagelijkse bestuur van de bestuurscommissie Zuid pleit ervoor dat aan het einde van een tijdvak keuzevrijheid te bieden van de algemene bepalingen. Daarnaast wil zij graag dat ook andere maatschappelijke partijen betrokken worden, bijvoorbeeld het wijkopbouwcentrum Buitenveldert als vertegenwoordiging van de bewoners.
  Bij op opstellen van het concept-startdocument zijn op een zo breed mogelijk gebied partijen geraadpleegd. Zij zullen tijdens het proces op de hoogte gehouden en geraadpleegd worden. Overige partijen hebben de mogelijkheid bij de inspraak hun wensen en suggesties naar voren te brengen.

- Zuidoost
  De bestuurscommissie Zuidoost heeft per brief laten weten in te stemmen met het concept-startdocument. Zij vinden het vergroten van de acceptatie van het erfpachtstelsel, de begrijpelijkheid en zekerheid voor de toekomst belangrijke uitgangspunten. Zij worden in het proces graag op de hoogte gehouden.