Gemeente Amsterdam

Verslag klantenpanel 26 oktober 2015

(10)(2e) (10)(2e) (manager Vernieuwing Erfpachtstelsel) heet de aanwezigen welkom bij deze zesde bijeenkomst van het klantenpanel van erfpachters. Hij bedankt iedereen voor de input en betrokkenheid tot dusver. Deze keer is de bijeenkomst vooral bedoeld voor een toelichting op de bestuurlijke reactie die 8 oktober bekend werd.

'Waar wilt u het, in het licht van de bestuurlijke reactie, over hebben,' was zijn openingsvraag aan de aanwezigen. Dit leverde punten op als:

- waarom zijn er nog geen voorbeeldberekeningen?
- wat gaat het kosten?
- hoe komt de korting tot stand?
- wat ligt er in januari aan informatie?

Daarnaast waren er onder meer vragen over de werking van canon en afkoop, en het gebruik van WOZ en de verouderingsfactor. Alle vragen zijn genoteerd en, met gelegenheid voor aanvullende vragen tussendoor, beantwoord. Daarnaast is tijdens de bijeenkomst een presentatie gegeven over het advies van de Grondwaardecommissie, de bestuurlijke reactie en het verdere proces naar de inspraak en de besluitvorming begin volgend jaar.



Uitwerking

(10)(2e) (10)(2e) vertelt dat er sinds het advies van de Grondwaardecommissie (GWC) veel werk is gedaan. in samenwerking met Belastingen zijn de WOZ gegevens gecombineerd met de erfpachtgegevens. Vervolgens is het team gestart met het maken van de berekeningen om de methode GWC te testen. Zorgvuldigheid gaat daarbij boven snelheid. Het projectteam wil niet generiek werken maar specifiek kunnen zijn. Dus: wat zijn de consequenties per woningtype. Het advies van de Grondwaardecommissie is op hoofdlijnen. Door al het rekenwerk dat nog nodig is, was het in augustus nog niet mogelijk om een definitief besluit te nemen. Het college heeft wel een aantal richtingen aangegeven in de bestuurlijke reactie.

De Grondwaardecommissie heeft geen verouderingsfactor voor commercieel vastgoed gegeven. De gemeente zal hiervoor een oplossing moeten bedenken. Ook de vraag hoe de gemeente zal omgaan met kavels, is er één die nu wordt uitgewerkt. Hierop is nu dus nog geen antwoord. Een andere vraag uit de zaal gaat erover dat de gemeente bij canonherziening nu een depreciatie van 25% neemt. Hoe dit zal zijn in het nieuwe stelsel, wordt nu bekeken.

Gemeente Amsterdam

Berekeningen in het nieuwe stelsel
Desgevraagd legt (10)(2e) (10)(2e) uit dat er geen sprake is van dubbeltelling van inflatie in het nieuwe stelsel. Het advies van de Grondwaardecommissie adviseert keus te geven tussen drie canons (vast, geïndexeerd en afkoop) die exact dezelfde waarde hebben op moment van ingaan. Bij vaste canon koop je fluctuatie af door een hogere start. Het college geeft met oog op de helderheid in principe echter de voorkeur aan één canon. Dat is de geïndexeerde, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding. Deze keuze zal in de inspraak overigens nog expliciet worden voorgelegd.
'Wie gaat het canonpercentage jaarlijks bepalen?' is een volgende vraag. Dit gebeurt in het grondprijsbeleid dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
'Hoe bereken je de verouderingsfactor bij monumenten? Die hebben een hogere herbouwwaarde.' Antwoord is, dat voor de berekening per referentie (bouwtype, architectuur) een herbouwwaarde wordt bepaald. Deze wordt vervolgens met de verouderingsfactor gecorrigeerd. In de verouderingsfactor is niet alleen de veroudering/bouwjaar van het pand meegenomen maar ook de waardering van bijvoorbeeld bouwstijl uit een bepaalde periode. Als een bepaalde bouwperiode meer wordt gewaardeerd, is de verouderingsfactor hoger. Dat resulteert dan in een hogere opstalwaarde. Hoe hoger de opstalwaarde, hoe meer er van de WOZ waarde wordt afgetrokken om de grondwaarde over te houden.

Betaalbaarheid en kosten
Er is onder de leden van het klantenpanel duidelijk behoefte aan helderheid over de kosten. (10)(2e) geeft aan dat die helderheid er op dit moment nog niet is maar dat er in januari concrete rekenvoorbeelden beschikbaar zijn die gerelateerd kunnen worden aan de eigen situatie. De rekenvoorbeelden zijn er dan per woningtype. In het voorjaar gaan de nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht de inspraak in.
'Hoe houden we betaalbare woningen? Er zijn nu woningen met 48% erfpacht', luidt een andere vraag. (10)(2e) (10)(2e) antwoordt, dat de gemeente het erfpachtstelsel wil vernieuwen om een eind te maken aan tussentijdse canonherzieningen bij het aflopen van een tijdvak. Dit geeft onzekerheid rondom canon en onverwachte stijgingen. Belangrijk is, om te beseffen dat in het huidige voortdurende stelsel de canon wordt afgesproken voor een periode van 50 jaar. Na 50 jaar wordt voor het volgende tijdvak een nieuwe canon (gebruiksvergoeding) bepaald op basis van de actuele waarde van de grond. Die waarde kan hoger zijn dan de canon van het aflopende tijdvak, maar ook lager. Erfpachters moeten zich hiervan bewust zijn op het moment dat zij een woning op erfpacht kopen.
Bij eeuwigdurende erfpacht wordt het volgende tijdvak eeuwigdurend en komt aan deze onzekerheid een eind. Na overstap naar het nieuwe stelsel staat de grondwaarde voor altijd vast. Erfpachters bepalen zelf of zij overstappen; dit is niet verplicht.
De vraag om uitgewerkt scenario's van de financiële consequenties is beantwoord met de toezegging, dat die begin 2016 beschikbaar zijn.

Canon

Gemeente Amsterdam

(10)(2e) (10)(2e) legt uit dat het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend is, dat de canon niet na 50 jaar weer opnieuw wordt vastgesteld, maar na overstap voor eeuwig vaststaat.
Weer terug gaan van eeuwig naar voortdurend zal niet mogelijk worden, antwoord hij desgevraagd.
Een van de aanwezigen vindt de keuze voor een vaste canon beter omdat geïndexeerd kostbaarder zou zijn. Hij krijgt het advies om dit in te brengen tijdens de inspraakronde in 2016, als deze keuze voorligt.
Op de vraag dat het vanaf volgend jaar niet meer mogelijk is om af te kopen voor 50 jaar, antwoordt (10)(2e) (10)(2e) dat het de bedoeling is om vanaf de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel geen nieuwe uitgiftes of afkoop op basis van het voortdurende erfpachtstelsel mogelijk te maken.
'Kan een nieuwe eigenaar de eeuwigdurende erfpacht alsnog afkopen?' is een vervolgvraag. Dat kan.
'Je koopt dan in feite af voor iedere volgende eigenaar,' wordt opgemerkt. Dat klopt, en dat is nu bij voortdurende erfpacht –voor de betreffende canonperiode- ook zo.
'Ik heb al canon betaalt voor de volgende periode van 30 jaar. Hoe wordt dat straks berekend?'
Als je nu in totaal het canonrecht voor bijvoorbeeld 50 jaar hebt afgekocht, heb je dus 50 jaar het recht om canon nul te betalen. Dit wordt betrokken bij het aanbod voor de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Een volgende vraag is, of er naast canon en afkoop een tussenvorm mogelijk zal zijn. Afkoop in termijnen. De gemeenteraad heeft daar om gevraagd en dit wordt ook beantwoord bij de besluitvorming begin 2016.

WOZ

(10)(2e) (10)(2e) licht toe dat onder andere moet worden bepaald hoe je omgaat met verschillen in WOZ-waarden. Die zijn er immers altijd. Hoe verhouden de verschillende grondwaarden zich tot elkaar, is eveneens een vraag. Ook wordt bekeken, welke korrelgrootte voor de berekening wordt gebruikt: per huis, straat of buurt?
'De eigen WOZ 1-op-1 maakt het heel direct. Maar: is het dan ook logisch?' vraagt (10)(2e) zich hardop af. Deze vraag wordt nu onderzocht.
'De WOZ loopt achter op de marktprijs,' merkt een aanwezige op. De uitleg hierop is, dat de Grondwaardecommissie heeft geadviseerd om te kiezen voor een al vastgestelde WOZ. De WOZ staat vast als de bezwaartermijn is verstreken. Op dat moment zijn inwoner en gemeente het in principe eens over de WOZ. Die van 2014 wordt daarom uitgangspunt voor het aanbod in 2016.
'Wie nu een woning koopt, koopt een kat in de zak. De WOZ kan gaan dalen', is een opmerking uit de zaal.
'De WOZ daalt alleen als de waarde van een woning daalt', legt (10)(2e) daarop uit. Dus als mensen niet méér willen betalen voor een huis. We denken daarbij dat eeuwigdurende erfpacht interessant is door de duidelijkheid die ze biedt.
'Zolang er geen getallen bekend zijn, weet ik niet wat ik hierop moet zeggen,' merkt een lid van het panel op. 'Dat klopt', erkent (10)(2e). 'Maar die duidelijkheid is er in januari.'

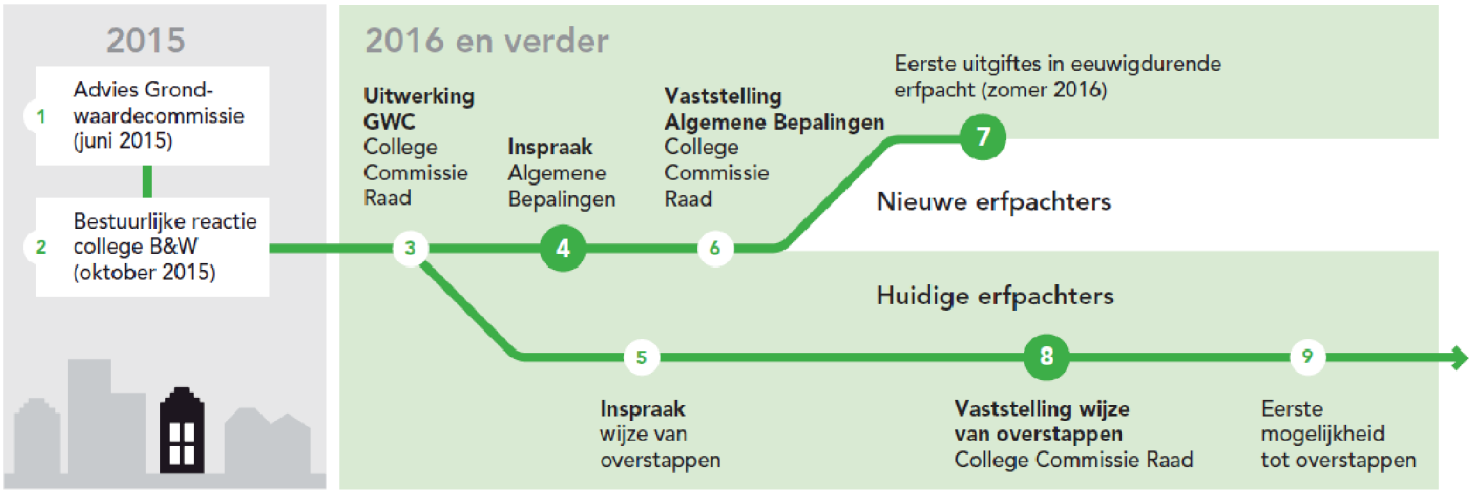
Overstap

'Hoe gaat de overstap in appartementsgebouwen, moet dan de hele VVE akkoord gaan?'
Als het niet lukt om bij gebouwen met meerdere eigenaren (bv appartementen) instemming van de volledige VVE te krijgen, is individuele overstap naar het eeuwigdurende stelsel toch mogelijk. In dat geval worden er dan 1-op-1 overeenkomsten (obligatoire overeenkomst) gesloten. Dit is in de gemeente Den Haag ook op deze manier uitgevoerd.

Gemeente Amsterdam

Proces
'Wanneer kan er eventueel een referendum komen?' wordt gevraagd. Dit kan in principe op het moment dat de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie in de gemeenteraad komt, zie punt 3 in de infographic hieronder.

Tijdlijn eeuwigdurende erfpacht



Communicatie
Ook de communicatie is een onderwerp. Een lid van het panel merkt daarbij op, dat de communicatiecampagne nog niet is gestart. Daarmee zouden we inderdaad in september gestart zijn, als we in augustus een besluit hadden kunnen nemen over het stelsel. Dat is niet gelukt, en dat wordt nu het voorjaar van 2016.
Op dit moment wordt ingezet op een goede basis: een nieuwsbrief, flyers, infographics, en daarbij is alle beschikbare informatie te vinden op een actuele website www.amsterdam.nl/erfpacht.
Daarnaast worden ijkmomenten in het proces gecommuniceerd via de media en via twitter. (@Erfpacht020) Hij attendeert op de hoge kosten die een persoonlijke brief aan 110.000 erfpachters met zich mee zouden brengen, en dat in een stadium dat je nog niet concreet kunt worden.
'We doen dat liever als er een handelingsperspectief is. We starten dus in ieder geval voor de inspraak.'
Een aanwezige attendeert erop, dat bijvoorbeeld op acceptgiro's geen melding wordt gemaakt van de aanstaande verandering. (10)(2e) (10)(2e) zegt toe na te gaan waarom dit niet gebeurt en of dit mogelijk is.

Nagekomen: Gemeentelijke nota's worden aangemaakt vanuit een computersysteem waarin er een gelimiteerde hoeveelheid ruimte is voor het toevoegen van informatie. Alle beschikbare ruimte wordt gebruikt voor informatie die van belang is voor de factuur. Het is helaas niet mogelijk om de verwijzing naar de vernieuwing van het erfpachtstelsel op te nemen. In de correspondentie per brief naar erfpachters zijn de verwijzingen naar de vernieuwing als het goed is wel opgenomen.

Gemeente Amsterdam

Mocht u een brief ontvangen waar die verwijzing onverhoopt toch niet is opgenomen, dan hoort de gemeente dat graag.

Hoe zit het met informatie voor zelfbouwers, krijgen die wel informatie, was de vraag van een ander. Bij de recente zelfbouwmarkt is daarover expliciet geïnformeerd en waren flyers met informatie aanwezig. Een andere aanwezige benadrukt het belang van het goed informeren van huizenkopers. Dit gebeurt door de gemeente in ieder geval bij de uitgifte.

Relatie met stakeholders

'De bestuurlijke reactie komt op 28 oktober in de commissie. Maar gebeurt er iets met alles wat wij ingebracht hebben?' is een volgende vraag. 'Een van de dingen waar we wat mee doen is bijvoorbeeld het risicopercentage,' antwoordt (10)(2e) (10)(2e). 'Het voorstel voor een percentage van de Grondwaardecommissie werd als hoog beoordeeld en daar gaan we nu naar kijken. Daarnaast gaan we straks met stakeholders in gesprek over de hoogte van de korting: wanneer is het interessant om over te stappen? Voor mij is de consultatie zeker meer dan het heen en weer zenden van informatie.'
Hij verwees daarbij naar de bestuurlijke reactie waarin is opgenomen, wat er met alle inbreng uit de consultatieronde is gebeurd.
'Zijn er ook gesprekken met SEBA?' luidt een vervolgvraag. De SEBA wordt op alle ijkmomenten in het proces uitgenodigd voor een gesprek, dat dan ook plaatsvindt. SEBA geeft aan dat dit inderdaad het geval is waarbij het evenwel niet zo is, dat gemeente en SEBA het met elkaar eens zijn over de invulling van het nieuwe stelsel.

Uitvoeringskosten

In uitvoeringskosten maakt het niet zoveel uit of er gewerkt wordt met voortdurende of eeuwigdurende erfpacht, vertelt de programmamanager desgevraagd. De onzekerheid en onduidelijkheid van het huidige stelsel zijn het grootste knelpunt en de aanleiding om voor eeuwigdurend te kiezen.

Overgebleven vragen

Aan het eind van de avond stonden nog enkele vragen open. We beantwoorden die graag hieronder.

- Hoe staat het met landelijk beleid/ontwikkelingen?
Antw.: Er is wetgeving maar verder geen landelijk beleid ten aanzien van erfpacht. Wel is het zo, dat andere gemeenten al eerder zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Gemeente Amsterdam heeft contact met deze gemeenten en leert van hen bij het maken van eigen keuzes.

- Denkt het college ook aan de gewone Amsterdammer?
Antw.: De onduidelijkheid en onzekerheid voor de gewone erfpachter zijn juist een belangrijke aanleiding geweest om het huidige erfpachtstelsel te vernieuwen. We betrekken hen dan ook bij deze ontwikkeling, onder andere via het klantenpanel en door de inspraakrondes die begin volgend jaar plaatsvinden. De financiële gevolgen worden op dit moment voorgelegd en zijn in januari beschikbaar.

- Een vraag over de disconteringsvoet: wordt bij afkoop rekening gehouden met betaalde canon?

Gemeente Amsterdam

Antw.: Er wordt rekening gehouden met al vooruitbetaalde canon. Canon die is betaald voor periodes die al verlopen zijn, worden niet verrekend.