Gemeente Amsterdam

Agendapunt 28: Kennis te nemen van de raadsinformatiebrief waarin verslag wordt gedaan van de dwarskijksessies naar aanleiding van de ambtelijke knelpuntenanalyse naar de toekomst van het erfpachtstelsel

Aanwezigheid ter ondersteuning
5.1.2e, 5.1.2e (5.1.2e, *afd. Erfpacht),* 5.1.2e;
5.1.2e (5.1.2e, *afd. Erfpacht),* 5.1.2e.

Onderzoeken naar erfpacht in 2021/2022

- In de afgelopen anderhalf jaar zijn twee belangrijke onderzoeken naar het Amsterdamse erfpachtstelsel uitgevoerd en hebben dwarskijksessies plaatsgevonden. In deze onderzoeken en de dwarskijksessies hebben onder meer experts, ketenpartners en Amsterdammers goed en kritisch gereflecteerd op het erfpachtstelsel in zijn algemeenheid en de introductie van eeuwigdurende erfpacht en de overstapregeling in het bijzonder.
- Het collegeonderzoek naar de toekomst van het erfpachtstelsel: het college heeft in 2021, als uitvloeisel van het coalitieakkoord 2018 – 2022, een ambtelijk onderzoek laten uitvoeren naar de knel- en verbeterpunten van het erfpachtstelsel. Hiertoe zijn interviews gehouden met onder meer ketenpartijen (zoals het notariaat, makelaars, hypotheekverstrekkers) en koepelorganisaties (van erfpachters, projectontwikkelaars en beleggers). Ook zijn erfpachters rechtstreeks gevraagd naar hun ervaringen met eeuwigdurende erfpacht en de overstap (Delta onderzoek) en hebben dwarskijksessies plaatsgevonden. De ambtelijke organisatie is in de uitvoering ondersteund door onderzoekers van Deloitte.
- Het raadsonderzoek: de gemeenteraad heeft door adviesbureau Berenschot een onderzoek laten doen naar de consumentenbescherming van erfpachters in de periode 2000 – 2020, getiteld "Erfpacht in Amsterdam: een Gordiaanse knoop" .
- de gemeenteraad heeft op 16 februari 2022 ingestemd met het amendement 177 van het lid De Jager inzake aanbevelingen ten aanzien van erfpacht naar aanleiding van de adviezen uit het rapport getiteld "Erfpacht in Amsterdam: een Gordiaanse knoop".

Conclusies

- Het college concludeert dat het erfpachtstelsel vanwege haar lange historie complex is geworden en dat naar verdere vereenvoudiging moet worden gezocht op de plekken waar dat kan. Ook moet nog beter worden voorgelicht en uitgelegd welke doelen de gemeente met het erfpachtstelsel nastreeft, zeker in de gevallen waar vereenvoudiging niet mogelijk is. Het college is ervan overtuigd dat erfpacht als (prijs)sturingsinstrument voor het gebruik van de grond van grote meerwaarde blijft voor de verdere ontwikkeling van Amsterdam.
- Uit het raads- en collegeonderzoek blijkt dat erfpachters vooral op zoek zijn naar vereenvoudiging, duidelijkheid en zekerheid in het erfpachtstelsel. Met de introductie van eeuwigdurende erfpacht en de overstapregeling wordt aan woningerfpachters de gewenste vereenvoudiging, duidelijkheid en (financiële) zekerheid geboden. Veel

erfpachters maken de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en met de spijtoptantenregeling wordt aan veel woningerfpachters opnieuw die kans geboden.

- Er is een spanningsveld tussen verschillende onderzoeksresultaten. Enerzijds is de vernieuwing van het erfpachtstelsel zorgvuldig, transparant en participatief vormgegeven, blijkt de Overstapregeling vanwege het grote animo een succes en ervaren erfpachters door de overstap de beoogde en gewenste (financiële) zekerheid. Anderzijds zijn er de kritische conclusies en aanbevelingen uit het Berenschotonderzoek en komen er soms behoorlijk negatieve reacties uit de interviews die in het kader van ons eigen onderzoek zijn gehouden.
- Een groot deel van de kritische geluiden over het erfpachtstelsel heeft betrekking op de hoogte van de canon bij overstap. De gemeente Amsterdam hanteert hiervoor weloverwogen, met instemming van uw raad, als basis al tientallen jaren de residuele grondwaardebepalingsmethode en een eveneens door u vastgesteld canonpercentage. Het advies van de Grondwaardecommissie uit 2015 en de uitkomsten van diverse rechtszaken bevestigen de gemeente in haar keuze voor deze methodiek.
- Het uitgangspunt hierbij is dat de waardeontwikkeling van de erfpachtgronden ten goede komt aan de gemeenschap. Dit heeft tot gevolg dat alle erfpachtwijzigingen, waaronder de overstap en bestemmingswijzigingen, gerelateerd zijn aan de waardeontwikkeling van het vastgoed en daarmee de erfpachtgrond. Waardeontwikkeling van grond en vastgoed is en blijft echter moeilijk voorspelbaar. Het college is transparant over de totstandkomingsmethodiek van de grondprijzen en canons en bekijkt waar de inzichtelijkheid – binnen de grenzen van de wet – verder kan worden vergroot.
- Het Amsterdamse erfpachtstelsel kan echter op diverse onderdelen verder worden verbeterd en het nieuwe college gaat graag samen met uw raad hiermee aan de slag. Het raads- en collegeonderzoek, inclusief de dwarskijksessies en het voornoemde amendement 177 van het raadslid De Jager kunnen daarbij als solide basis dienen.
- Het college heeft daarom in het coalitieakkoord 2022-2026 het volgende opgenomen
  - *'We voeren een spijtoptantenregeling in voor erfpachters die vóór 8 januari 2020 erfpachter waren en aan alle overstapvoorwaarden voldeden. Deze regeling wordt zo breed mogelijk opgezet onder die voorwaarden dat de regeling uitvoerbaar moet zijn. Alle spijtoptanten worden geïnformeerd, waarbij de hefboomwerking door een stijgende WOZ-waarde wordt uitgelegd. Spijtoptanten hebben na ontvangst van de informatie 6 maanden de tijd om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling.*
  - *De overstapkorting blijft, met terugwerkende kracht, staan op 35% in plaats van dat deze terugvalt naar 25%.*
  - *We voeren een vaste, onafhankelijke, externe adviescommissie die op basis van een vast beoordelingskader voorgenomen erfpacht beleids- en rekenwijzigingen beoordeelt. Ook onderzoeken we de invoering van een onafhankelijke geschillencommissie waarbij onder meer de reikwijdte en afbakeningen van deze commissie nog nader wordt onderzocht.'*

De dwarskijksessies

- De uitkomsten van het collegeonderzoek (in samenhang met de uitkomsten van het raadsonderzoek uitgevoerd door Berenschot) zijn in diverse dwarskijksessies aan externe deskundigen en Amsterdammers voorgelegd (14 t/m 18 februari 2022)
- De dwarskijksessies zijn gebruikt om deze verbeterpunten te verifiëren, te prioriteren, aan te scherpen en waar mogelijk een praktische uitwerking te geven.
- De drie dwarskijksessies hebben plaatsgevonden onder externe begeleiding van adviseurs van Deloitte. Aan elke sessie namen 3 experts deel en per sessie ook één inwoner van Amsterdam. Ook was bij elke sessie een deskundige van de gemeente aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden
- In de raadsinformatiebrief zijn de uitkomsten van de dwarskijksessies opgenomen.
- Om het traject zo transparant mogelijk te maken zijn ook de gespreksverslagen van de dwarskijksessies als bijlage bij de brief opgenomen.

Verbeterpunten uit het collegeonderzoek
Het college signaleerde in haar onderzoek de navolgende verbeterpunten die in de dwarskijksessies zijn besproken:

- De doelen van het erfpachtstelsel nader uitwerken, beter toelichten en (explicieter) als uitgangspunt nemen voor beleidswijzigingen en externe communicatie;
- Waar mogelijk betere toelichting geven op het grondwaardebeleid en de daarin gehanteerde rekenuitgangspunten en referenties;
- Nieuw beleid meer participatief vormgeven door ketenpartijen in een vroeg(er) stadium te consulteren bij voorgenomen beleidswijzigingen en achtergronden/beweegredenen van het (gewijzigde) beleid beter vast te leggen en uit te dragen;
- Het onderzoeken van een meer laagdrempelige mogelijkheid tot geschillenbeslechting voor de overstapregeling (en bij erfpachtwijzigingen) in bijzondere gevallen die om maatwerk vragen;
- Het introduceren van een vaste onafhankelijke externe adviescommissie voor nieuwe beleidswijzigingen die werkt vanuit een vast beoordelingskader;
- Meer voorlichting voor nieuwe toetreders en aan bestaande erfpachters, bij bijna aflopende tijdvakken en bij erfpachtwijzigingen (zoals bij bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen);
- Het actief sturen op vergroting van de klanttevredenheid middels verbeteringen in de organisatie en de structuur daarvan.

Conclusies dwarskijksessies op hoofdlijnen

- De sfeer bij de dwarskijksessies was positief, constructief en de sessies hebben geleid tot waardevolle input van de deelnemers.
- De dwarskijkers herkennen en bevestigen de door het college gevonden verbeterpunten.
- De dwarskijkers zijn op bepaalde onderdelen ook kritisch op de gevonden verbeterpunten, in die zin dat tegengeluiden en punten van aandacht worden gesignaleerd.

Spijtoptantenregeling
Zowel uit het raadsonderzoek als uit het collegeonderzoek kwam de wens naar voren tot het invoeren van een zogenaamde "spijtoptantenregeling" voor erfpachters die niet op tijd een overstapaanvraag deden. Het college heeft op 9 november 2021 besloten tot het instellen van een spijtoptantenregeling. Op dit moment wordt de regeling uitgewerkt en bezien op welke wijze participatie met betrekking tot voorgestelde regeling zal plaatsvinden. De spijtoptantenregeling is daarom geen onderwerp geweest in de dwarskijksessies.

Q&A dwarskijksessies

Vraag: waarom zijn de conclusies vanuit het Berenschot rapport niet meegenomen in de dwarskijksessies?
Antwoord: De conclusies uit het Berenschot rapport zijn wel degelijk meegenomen. De dwarskijksessies vonden plaats in de week dat uw raad de uitkomsten van het door Berenschot uitgevoerde raadsonderzoek en de uitkomsten van het collegeonderzoek besprak. In die vergadering heeft uw raad het amendement 177 van het raadslid De Jager inzake aanbevelingen ten aanzien van erfpacht besproken en aangenomen. Het college ziet in dit amendement alle van de door het college gevonden en in de dwarskijksessies besproken verbeterpunten terugkomen.
Vraag: waarom mochten sommige belangenorganisaties niet deelnemen aan de dwarskijksessies?
Antwoord: Er is voor gekozen om voor de dwarskijksessies gebruik te maken van experts en erfpachters die nog niet eerder in het kader van het collegeonderzoek waren geïnterviewd, om zo een zoveel mogelijk onbevooroordeelde en frisse blik te kunnen werpen en om meer mensen deel te kunnen laten nemen in het participatief proces rondom de verbeterpunten.

Vraag: vind u niet dat er in de raadsinformatiebrief over de uitkomsten van de dwarskijksessies aan *'çherry picken''* is gedaan?
Antwoord: De raad heeft op 31 maart 2022 een brief ontvangen met dit onderwerp. Deze brief is in handen van het college gesteld, maar op een aantal onderdelen is de raad aan zet voor de beantwoording. Conform de termijnen die hiervoor staan zullen wij de punten waar het college antwoord op kan geven uiterlijk 13 juli 2022 beantwoorden. De beantwoording zal vervolgens tkn worden aangeleverd voor de cie RO&G.
Daarnaast ben ik van mening dat hier geen sprake van is. Juist om het zo transparant mogelijk te zijn en niet aan *cherry picken* te doen zijn alle gespreksverslagen integraal toegevoegd.