Gemeente Amsterdam

Cluster Aing erfpachtstelsel

WERKDOCUMENT DEFINITIEFASE

werkdo

Werkdocument definitiefase

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 3

2. Stap 1: definitie van de opgave en scope ... 3

3. Inhoudelijke uitwerking ... 3

4. Het proces op hoofdlijnen ... 3

Organisatie: De vernieuwing van het erfpachtstelsel zal in eerste instantie leiden tot een verhoging van de capaciteitsvraag bij Bureau Erfpacht in verband met de omzetting van bestaande contracten naar het eeuwigdurende stelsel. Dit is uiteraard afhankelijk van de wijze van invoering (alle rechten tegelijk of gefaseerd) ... 3

5. Communicatie ... 3

6. De organisatie ... 3

6.1. Bestuurlijk ... 3

6.2. Projectorganisatie ... 3

6.3. Financiën ... 3

6.4. Risico analyse ... 3

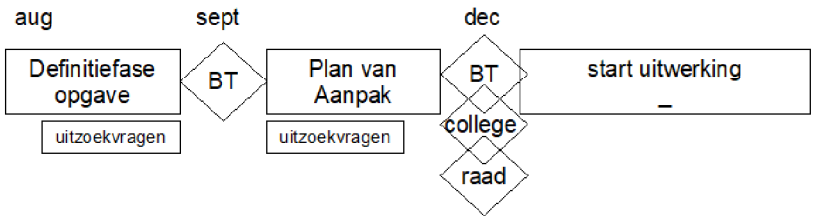
1. Inleiding

Het college heeft in het programma akkoord een duidelijke richting te geven voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel:

> *"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.*
>
> *Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem. n het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."*

De vernieuwing van het erfpachtstelsel is complex in zowel maatschappelijke, juridische, financiële als ook in technische zin. Om die reden is het van belang dat we in alle fasen van het project zorgen voor een helder proces en duidelijke kaders. We starten de vernieuwing dan ook met een definitiefase waarin we tot een goede definitie van de opgave komen en de uitgangspunten en randvoorwaarden scherp maken. Van daaruit starten we dan met de uitwerking.

Deze notitie is dan ook nog geen uitgekristalliseerd plan van aanpak maar geeft een eerste inzicht in het proces en de onderwerpen waarover ten aanzien van scope en opdrachtdefinitie nog vragen zijn of bevestiging van de richting gewenst is.
Op basis van gesprekken met de wethouders Grond, Financiën en Wonen passen we de notitie aan tot een concept plan van aanpak ter bespreking in het (in te stellen) Bestuurlijk Team vernieuwing erfpacht. Heel globaal leidt dat de komende weken tot het volgende proces:



2. Stap 1: definitie van de opgave en scope

2.1. Erpachtsysteem uitgenut

Het bestuur heeft er voor gekozen om erfpacht te behouden maar het stelsel radicaal te vernieuwen door over te gaan naar eeuwigdurend erfpacht.
Dit betekent dat we de vernieuwing zodanig vorm moeten geven dat het oplossingen biedt voor de knelpunten uit het huidige systeem én waar mogelijk gebruik blijven maken van de bestaande mogelijkheden die het huidige stelsel biedt voor zowel de erfpachter als gemeente.

De eerste stap is om te bepalen welke knelpunten het nieuwe systeem moet oplossen en daarnaast welke mogelijkheden van het erfpachtstelsel als waardevol worden gezien

Een erfpachtcontract is een privaatrechtelijk contract dat twee kanten op werkt (en niet eenzijdig kan worden gewijzigd). Wat de huidige praktijk laat zien is dat de knelpunten van het erfpachtsysteem zich vooral voordoen aan de 'achterkant', de datum dat de canon wordt herzien bij einde tijdvak (CHET). Daartegenover is de ervaring dat op het moment van uitgifte de erfpacht een aantal mogelijkheden geeft aan zowel de erfpachter als de gemeente waarvan het goed is om te bezien of die ook in de toekomst waardevol zijn.

Ervaren knelpunten, de achterkant (CHET)

- Hoe verder weg bij de uitgifte hoe minder bekent erfpacht is. Soms is het zelfs vergeten en voelt het voor de bewoner alsof er sprake is van eigen grond. Daardoor is de canonherziening einde tijdvak (CHET) vaak een verassing met onaangename gevolgen;
- Hoe komen de gemeente en de deskundigen tot de nieuwe prijzen? Veel is voor de erfpachter onduidelijk en onvoorspelbaar. Dit zorgt voor onzekerheid bij de erfpachter over de toekomst maar ook bij potentiële kopers. Hoe dichterbij het moment van CHET, hoe groter dit effect;
- De procedures die gelden bij de vaststelling van de nieuwe canon worden als ingewikkeld ervaren wat verder bijdraagt aan het unheimische gevoel van de erfpacht;
- Dit alles heeft als effect dat banken terughoudend zijn bij de financiering van erfpachtwoningen. Zeker als de achterkant (het einde tijdvak nadert).

<u>Mogelijkheden aan de voorkant</u>

- Met erfpacht en met name de keuze voor canonbetaling is het voor bedrijven en particulieren mogelijk om tegen zeer aantrekkelijke financiële condities de financiering van hun grond te regelen. Als er vreemd vermogen aangetrokken met worden van een derde zal dit in de regel leiden tot hogere lasten. Door deze aantrekkelijke financieringscondities is er een marktvraag naar erfpacht;
- De erfpachter heeft geen volledige beschikking over het gebruik van de grond en blijft daardoor aan de gemeente gebonden als contractpartner. Afhankelijk van de voorwaarden beperkt dit de mogelijkheden voor vervreemding, functiewijziging en volume wijziging;
- Ontwikkelaar maakt een plan voor(koop)woningen (marktwaarde grond € 1mln) maar krijgt het in eerste instantie niet 100% afgezet als koopwoning. Nieuw plan bevat 50% huurwoningen. Huurwoningen hebben een lagere beleggerswaarde

en hoger risico. Resultaat een lagere grondprijs die de ontwikkelaar kan betalen. De marktwaarde voor volledige koop blijft echter € 1mln. Bij realisatie blijkt toch 100% verkoop mogelijk te zijn. Met erfpacht kan je risicoloos mee gaan met de wens van de lagere grondprijs van de ontwikkelaar vanwege een beperkte contractuele bestemming. Hierdoor kunnen projecten versneld van de grond komen zonder dat de gemeente als enige water bij de wijn doet;
- Met erfpacht kunnen bijvoorbeeld zaken als parkmanagement (b.v. beheer van een bedrijventerrein) geregeld worden. Dit gebeurt nu overigens nog niet.

Samenvatting
Erfpacht is een tussenvorm van huur en koop van de grond en biedt mogelijkheden die huur of koop niet hebben. Erfpacht biedt de zekerheid van koop en de flexibiliteit van huur.

Vraag
Het bestuur heeft er voor gekozen om het erfpachtsysteem in stand te laten en drastisch te moderniseren (in plaats van bijvoorbeeld overgang naar verkoop grond). De vraag die er ligt is of de overwegingen die hieraan ten grondslag lagen dezelfde waren als hierboven beschreven. Was het inderdaad de bedoeling om de voordelen aan de voorkant te behouden en de knelpunten zoals die aan de achterkant bestaan te verkleinen?

2.2. Aanzet beschrijving eindresultaat

Op basis van het programma akkoord is een eerste uitwerking gemaakt om het eindresultaat van de vernieuwing te omschrijven. Deze omschrijving is bedoelt om bestuurlijk te verifiëren of de juiste invulling is gegeven en duidelijkheid te krijgen over een aantal vragen.

De kern van het programma akkoord op dit punt is dat er een eeuwigdurend erfpachtsysteem wordt ingevoerd. Dit betekent dat nieuwe uitgiften zullen gaan plaatsvinden onder voorwaarde van eeuwigdurend erfpacht en dat de huidige erfpachters een aanbod krijgen om hun huidige voortdurende erfpachtrecht om te zetten naar voortdurend erfpacht.

Hieronder wordt een voorstel gedaan voor de te hanteren uitgangspunten (interpretatie) van dit eeuwigdurende erfpachtstelsel:

1. *Eén keer afrekenen, geen CHET meer.*
   Er is één moment van het bepalen van de prijs, feitelijk één afrekenmoment (een afkoopsom of een periodieke canon die alleen met de inflatie wordt aangepast) Kern van het nieuwe stelsel is dat er op één moment, bij uitgifte, eenmalig wordt afgerekend. Naast afkoop wordt ook canonbetaling mogelijk. Het betalen van een periodieke canon is een financieringsinstrument dat de gemeente de erfpachter biedt. De erfpachter kan de grond middels periodieke betalingen voldoen. De canon wordt niet meer eens in de zoveel tijd aangepast aan de grondwaarde maar slechts met de inflatie. De canon is daarmee wel een waardevast gebouw.
2. *Waardeverschil eeuwigdurend wordt verrekend*
   Voortdurende rechten kunnen worden omgezet in eeuwigdurend tegen betaling van het waardeverschil tussen deze twee. De huidige erfpachters krijgen de mogelijkheid om vrijwillig over te stappen naar eeuwigdurend. Overstappen voor het

einde van het tijdvak is altijd vrijwillig, het voortdurende erfpachtcontract kan niet door de gemeente eenzijdig worden opengebroken. Erfpachters krijgen wél de mogelijkheid om over te stappen op eeuwigdurend. Erfpachters zullen kunnen overstappen tegen de vergoeding van het verschil in waarde.
Bij einde van het tijdvak heeft de gemeente de mogelijkheid de Algemene Bepalingen aan te zeggen. Het is mogelijk om geen gebruik te maken van deze mogelijkheid en ook bij einde tijdvak alleen op basis van vrijwilligheid erfpachters te laten overstappen.

3. *Grondwaardeveranderingen worden niet meer verrekend*
   Kern van het voortdurende erfpachtstelsel is dat eens de in 50 jaar de canon wordt aangepast aan de actuele waarde van de grond. Daarmee komen grondwaardeveranderingen eens in de 50 jaar toe aan de gemeente. Bij eeuwigdurend erfpacht zullen grondwaardeveranderingen, positief of negatief, die in de tijd optreden de erfpachter toe komen.
4. *Volume- en bestemmingswijzigingen zijn geen reden voor prijsaanpassing*
   Naast grondwaardeveranderingen in de tijd zijn ook grondwaardeveranderingen door het wijzigen van het volume of de bestemming voor de erfpachter.
   Denk bijvoorbeeld aan een uitgifte in erfpacht op basis van de bestemming kinderdagverblijf. Dit heeft een lage sociaal maatschappelijke waarde. Indien het bestemmingsplan het mogelijk maakt om ook kantoor in dit gebied te realiseren, kan de erfpachter na bijvoorbeeld twee jaar het kinderdagverblijf omzetten naar de bestemming kantoor. Hiervoor wordt niet betaald aan de gemeente. Gaat niet iedereen bij eerste uitgifte vragen om een bestemming met een lage grondwaarde?
5. *Ondererfpacht wordt uitgesloten*
   Er worden bepalingen opgenomen om te voorkomen / uit te sluiten dat particulier voortdurende erfpacht op gemeentelijke eeuwigdurende erfpacht wordt gerealiseerd.
   Een belangrijk probleem op de Amsterdamse woningmarkt is dat particuliere grondbezitters zich ook van erfpacht bedienden de afgelopen jaren. Banken hebben deze erfpachters als onbetrouwbaar betiteld waardoor financiering van de woningen moeilijk is geworden. De gemeente heeft de afgelopen jaren gefaciliteerd door de grond van de particuliere erfpachters te kopen en de Algemene Bepalingen van de gemeente van toepassing te verklaren. Het doel is om te voorkomen dat eeuwigdurende erfpachtrechten in voortdurende ondererfpacht worden uitgegeven. Haven Amsterdam mag wel in ondererfpacht uitgeven.
6. *Speculatie tegengaan door gebruiksverplichting*
   Eén van de manieren om speculatie met grond te voorkomen is de gebruiksverplichting zoals opgenomen in de Algemene Bepalingen. Na uitgifte is de erfpachter verplicht de grond binnen een bepaalde periode te bebouwen en in gebruik te nemen. Voorgesteld wordt om deze “bouwplicht” ook onderdeel wordt van het eeuwigdurende erfpachtsysteem te laten zijn. Het kan zijn dat het voor het opnemen van de bouwplicht toch noodzakelijk wordt een (minimaal) volume en bestemming aan bebouwing moet worden opgenomen (als er een verplichting is om te bebouwen en te gebruiken moet ook bepaald zijn hoe en wat te gebruiken).
7. *Alle erfpachters behalve de Haven krijgen eeuwigdurend erfpacht*
   Voor corporatiewoningen is nu een ander, maar ook voortdurend, erfpachtregime van toepassing. De grond voor corporatiewoningen wordt tegen financieel gunstige voorwaarden geleverd en het tijdvak voor corporaties is 75 jaar. Ook na 75 jaar is het mogelijk tegen gunstige voorwaarden het erfpachtrecht te “verlengen”. De gunstige financiële voorwaarden zijn mogelijk, zonder in de problemen te komen met de Europese staatssteunregeling, omdat het gebruik is beperkt. Als

eeuwigdurend ook voor corporatiewoningen van toepassing wordt zullen ook de financiële voorwaarden opnieuw, en marktconform, bepaald moeten worden.
Het hoofdrecht Haven is voortdurend erfpacht waarvan het eerste tijdvak pas in 2063 afloopt, het erfpachtrecht van de Haven wordt om die reden buiten de stelselwijziging gelaten.

Er zijn nog een aantal vragen om de opgave (in hoofdlijnen) scherp te krijgen:

1. Kunnen opvolgende erfpachter weer switchen van betalingsmethode, afkoop of canon?
   Erfpachters krijgen de mogelijkheid te kiezen tussen afkoop en canon. Een openstaande vraag is of dit een eenmalige keuze is. Kunnen erfpachters canon altijd afkopen? En kunnen afgekochte rechten ook weer worden omgezet in canonbetalend?
2. Nemen we in het nieuwe stelsel volume- en/of bestemmingsbeperking op
   Omdat in het nieuwe systeem functie- en volume verandering als voordeel toevalt aan de erfpachter is er van daaruit geen reden meer om bepaling over volume en bestemming op te nemen.
   Een reden om hierover toch voorwaarden op te nemen is om niet alleen langs de weg van het bestemmingsplan maar ook langs de weg van het privaatrechtelijk erfpachtcontract te kunnen sturen op functie en volume.
3. komt er een optie voor de erfpachter om zijn recht weer aan de gemeente terug te geven (zonder grondwaardevergoeding maar wel voor een opstalvergoeding)?
   In het huidige erfpachtstelsel heeft de erfpachter de mogelijkheid bij einde van het tijdvak zijn erfpachtrecht terug te geven aan de gemeente. De opstalwaarde wordt dan door de gemeente vergoed. Dit recht wordt nu al sporadisch gebruikt, met name bij commercieel vastgoed, en de verwachting is dat er in de toekomst meer gebruik van zal worden gemaakt. Voor ongunstig gelegen vastgoed of buiten gebruik geraakte vastgoed is dit een gunstige bepaling.

3. Inhoudelijke uitwerking

Om tot wijziging van het erfpachtstelsel tot stand te brengen zijn moeten een aantal deeluitwerkingen worden gemaakt

1. Aanpassing van de AB
2. Overstap- en overgangsregeling
3. Komen tot een gedragen grondwaarde systematiek
4. Geschikt maken ICT omgeving
5. Aanpassen organisatie en werkwijze

3.1. Aanpassing van de AB

Zijn nieuwe AB's nodig?
In de huidige Algemene Bepalingen (de AB2000) staat expliciet dat de gemeente uitgeeft "*in voortdurende erfpacht*", dus niet eeuwigdurend (art. 1).
Daarnaast kennen de AB2000 een aantal elementen die niet passen in het nieuwe stelsel, zoals:

- Indexering niet met de volle inflatie, maar met de gematigde inflatie (art. 7)
- Verschillende parallelle canonvarianten (art. 8 en 9)
- een procedure voor canonherziening na 50 jaar (art. 11)
- een beperking van de afkoop tot het lopende tijdvak (art. 10)
- bijbetalen bij bebouwings- en bestemmingswijziging (art. 12)

Technisch is het mogelijk om nieuw beleid door te voeren, wanneer de Gemeenteraad een wijzigingsbesluit op de AB's vaststelt, waarin een aantal artikelen uit de AB's buiten werking worden gesteld of worden geamendeerd. Dit is bijv. in 1990 gebeurd om een aantal financiële keuzes aan de AB1966 toe te voegen (waaronder verlengde afkoop en uitsluiting canonindexering).
De nu voorgestelde wijzigingen gaan echter veel verder dan het toevoegen van enkele smaken aan de bestaande AB's, omdat in het nieuwe stelsel:

- geen sprake is van voortdurende, maar van eeuwigdurende erfpacht
- de gehele canonherziening vervalt
- een aantal bestaande elementen binnen de AB2000 moet worden gewijzigd (i.p.v. een extra variant toevoegen aan de reeds bestaande smaken)

Argumenten om nu geheel nieuwe Algemene Bepalingen (de AB2016) op te stellen zijn:

- eeuwigdurende erfpacht werkt fundamenteel anders dan voortdurende erfpacht, bijv. door het ontbreken van de CHET
- nieuwe AB's zijn duidelijker voor de markt (dan weet je in één oogopslag dat ieder recht, bijv. een te koop staande woning, met AB2016 eeuwigdurend is, en dat ieder recht met AB2000 nog voortdurend is) en zijn transparanter dan "AB2000 met amendement"
- nieuwe AB's bieden de mogelijkheid om deze eenvoudiger, transparanter en compacter te maken (verouderde artikelen kunnen vervallen dan wel worden herschreven; de AB2000 kennen maar liefst 44 artikelen; de AB1966 hadden er "slechts" 32)
- nieuwe AB's kunnen, politiek en maatschappelijk gezien, fungeren als markeringspunt van een trendbreuk

- een evt. toekomstig links college kan makkelijker een wijzigingsbesluit buiten werking stellen, dan de AB2016 afschaffen

Het opstellen van nieuwe AB's en aanvullend beleid
Voor nieuwe AB's zijn er twee denkrichtingen:

1. De AB2016 worden gedetailleerd uitgevoerd; veel erfpachtbeleid wordt expliciet in de AB's vastgelegd (zoals bijv. in de AB1994 en AB2000 is gebeurd)
   Gevolg: de AB2016 lopen het risico dat ze na ca. 5 à 10 jaar al weer zijn verouderd
2. De AB2016 worden op hoofdlijnen uitgevoerd; erfpachtbeleid wordt door B&W in aanvullend beleid vastgelegd (zoals bijv. in de AB1966 is gebeurd)
   Gevolg: de AB2016 kunnen relatief compact en transparant blijven

Om te kunnen beginnen met het schrijven van de AB2016, is helderheid nodig inzake de volgende vragen:

a. kiest de gemeente voor gedetailleerde AB's of voor hoofdlijnen AB's met de uitwerking in aanvullend beleid?
b. voor wie gelden de AB2016 met eeuwigdurende erfpacht (ook voor corporaties?)
c. wordt eeuwigdurende afkoop voor de erfpachter als een recht gedefinieerd? Geldt "eenmaal afgekocht = afgekocht" of kan een afgekocht erfpachtrecht toch weer terug naar canon?
d. in hoeverre verleent de gemeente altijd toestemming voor grote of kleine wijzigingen in volume of bestemming?
e. al dan niet vastleggen van bouwplicht en van anti-speculatie in de AB2016
f. komen er beëindigingsmogelijkheden (of zelfs -rechten) in de AB2016?

Het opstellen van nieuwe Algemene Bepalingen (excl. de inspraakprocedure en het bestuurlijke traject) zal ongeveer ¾ jaar duren. Belangrijke onderdelen hierin zijn intern-gemeentelijke afstemming alsmede afstemming met:

- het notariaat (o.a. over de praktische uitvoerbaarheid en over termijnen)
- de fiscus (o.a. inzake de aftrekbaarheid van canon door erfpachters en van BTW door de gemeente, maar ook over het al dan niet VPB-plichtig zijn van de gemeente inzake het erfpachtstelsel)
- de banken (over hun bereidheid om hypothecaire financiering te verlenen voor woningen met AB2016)
- beleggers (over de gevolgen van het in de AB2016 bepaalde voor het investeringsklimaat in vastgoed)
- de gemeente-advocaat (voor een overall juridische toets)

Het aanvullende beleid
Binnen het huidige erfpachtstelsel is er aanvullend beleid voor de volgende onderwerpen:

- Vooruitbetaling (afkoop)
- Werkwijze bij CHET
- Uitbreiding perceel en/of tuin
- Wijziging bebouwing en/of bestemming
- Splitsen (horizontaal en verticaal)
- Vervroegde tijdvakherziening

Uit de scope van de AB2016 zal volgen, in hoeverre deze beleidsdocumenten ook nodig zijn voor de AB2016.

In ieder geval moet er *overstapbeleid* komen, voor erfpachters die van bestaande (voortdurende) AB's willen overstappen naar de AB2016.

Daarnaast is de vraag, in hoeverre het aanvullende beleid voor de oudere AB's (naast een redactionele aanpassing) ook moet worden aangepast aan de denkrichting in het College-akkoord. Ofwel: gelden versoepelingen (bijv. bij bestemmingswijziging) alleen voor de AB2016, of ook voor bestaande AB's?
Aandachtspunten hierbij zijn:

- indien versoepelen het uitgangspunt is, is er geen principiële reden om dat niet voor oudere AB's te doen
- het niet-versoepelen van het beleid voor oudere AB's, stimuleert het overstappen naar de AB2016

Voorstel

- Intentie is dat de AB2016 compacter en transparanter zijn dan de AB2000 (helder Amsterdams)
- De detailuitwerking van het nieuwe stelsel worden niet in de AB2016, maar in aanvullend erfpachtbeleid vastgesteld. Dit biedt de erfpachter wel minder rechtszekerheid, omdat besluiten door B&W makkelijker te wijzigen zijn.
- Aangeven of het erfpachtbeleid voor oudere AB's ook versoepeld moet worden

3.2. Overstap- en overgangsregeling

Uitgangspunt is dat nieuwe erfpachtrechten worden uitgegeven onder de (nog op te stellen) AB 2016 als eeuwigdurende erfpachtrechten. Daarnaast zijn er op dit moment ongeveer 230.000 bestaande erfpachtrechten uitgegeven onder het regime van voortdurende erfpacht met periodieke canonherziening. Deze bestaande erfpachtrechten gaan bij invoering van de AB 2016 niet automatisch over op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Daarvoor is een omzetting (conversie) vereist.

Belangrijk is om te constateren dat een erfpacht recht een zeer sterk recht is en dat er slechts tussentijds in deze rechten kan worden gewijzigd als beide partijen (zowel de erfpachter als de gemeente) daarmee instemmen. Een erfpachter kan niet tussentijds worden gedwongen om over te stappen op het nieuwe systeem. Erfpachters met bestaande rechten hebben recht op een canonherziening "oude stijl" (meestal door deskundigen) op basis van hun bestaande contract.

Als het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht (met de mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop) aantrekkelijk genoeg is dan is de verwachting dat veel erfpachters bereid zullen zijn om vrijwillig over te stappen op het nieuwe stelsel.

Aandachtspunten en vraagstukken:

- Gezien het feit dat in bestaande rechten niet kan worden "ingebroken" zonder medewerking van de erfpachter zullen er nog tientallen jaren erfpachtrechten onder het oude regime blijven bestaan.
- Veel van de 230.000 erfpachtrechten zijn appartementsrechten. Als een erfpachtrecht in appartementsrechten wordt gesplitst blijft er zuiver juridisch gezien sprake van één erfpachtrecht. Juridisch gezien ligt het aantal uitgegeven erfpachtrechten veel lager dan de 230.000. Om in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten te converteren naar het eeuwigdurende stelsel is in

beginsel medewerking van alle appartementseigenaren binnen een complex vereist. Om individuele appartementen afzonderlijk te converteren zijn juridische kunstgrepen nodig.

- Er zijn rechten waarvoor de canonherziening (CHET) reeds is gestart, maar nog niet is afgerond op het moment dat de AB2016 gereed zijn. Voor deze rechten moet wellicht specifiek overgangsbeleid komen.
- Alle bestaande rechten waarvan de CHET start na het moment dat de AB2016 gereed zijn, hebben, volgens de vigerende AB's, recht op een canonherziening naar een nieuw, voortdurend tijdvak (en kunnen niet "gedwongen" worden om over te stappen naar de eeuwigdurende AB2016). Hiervoor moet specifiek maatwerkbeleid komen.
- Als conversie naar de AB 2016 bij invoering direct aan alle erfpachters zal worden aangeboden, en een groot aantal erfpachters direct van deze mogelijkheid gebruik maken zal dit een aanzienlijk beslag doen op de personele capaciteit van Bureau Erfpacht.
- Bij een overstap naar het nieuwe stelsel zullen bestaande rechten moeten worden gerespecteerd. Er zijn erfpachters die hun canon nu al voor een bepaald aantal jaren hebben vooruitbetaald (afgekocht). Deze vooruitbetaalde canon zal moeten worden verdisconteerd met de nieuwe canon of eeuwigdurende afkoopsom.
- Voor de overgang naar het nieuwe stelsel zal de grondwaarde van alle 230.000 erfpachtrechten opnieuw moeten worden bepaald op een door de in te stellen commissie bepaalde wijze. Wie gaat dat doen?
- Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de eventuele conversie van de erfpachtrechten van woningcorporaties. Daar gelden op grond van de "Bouwen aan de Stad" afspraken bijzondere regelingen (waaronder afwijkende grondprijzen). Ook indien voor corporaties nog niet het nieuwe stelsel geldt, is omzetting nodig op het moment van splitsen/verkopen van een appartementsrecht.

3.3. Komen tot een gedragen grondwaarde systematiek

In het programma-akkoord is opgenomen dat er een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies wordt gevraagd over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Hieronder werken we dit in hoofdlijnen uit.

Rol grondwaardecommissie: De waardebepaling zal een gevoelig onderwerp zijn zowel in de Raad als bij het publiek. De commissie zal zowel een belangrijke inhoudelijke rol (expert) hebben als ook een communicatieve of zelfs legitimerende (onafhankelijk). Naarmate de commissie een onafhankelijkere positie krijgt, neemt de autoriteit van de commissie toe maar nemen de sturingsmogelijkheden af. Als de commissie minder ruimte krijgt, dan houdt de gemeente meer regie maar zal de commissie minder positie hebben in het verdedigen van het voorstel.
Het is daarom van belang om vooraf aan te geven welke rol de in te stellen grondwaardecommissie krijgt. Hoe transparant zal de commissie gaan opereren? Wordt alles openbaar (zowel de opdracht als het advies)? Is het een bindend advies?

Samenstelling grondwaardecommissie: Er is door wethouder van der Burg aangegeven dat deze grondwaardecommissie een andere commissie is dan de grondwaardecommissie in het vorige vernieuwingstraject. Dat betekent dat er vanuit die

nieuwe opgave naar een nieuwe samenstelling wordt gezocht. Hierbij is het wel de idee om één van de leden van de vorige commissie op te nemen in de nieuwe commissie om zo de continuïteit te waarboren. Het is de bedoeling om de commissie de komende maanden samen te stellen en vervolgens de opdrachtomschrijving gezamenlijk verder uit te werken.

Aanzet opdrachtformulering

Onze eerste interpretatie is dat er een aantal vragen zijn die aan de grondwaardecommissie voorgelegd kunnen worden.
Het is daarbij voor de commissie van belang om onderscheid te maken tussen nieuwe erfpachtuitgiften onder het eeuwigdurende stelsel en de waardebepaling voor de overstap van voortdurende erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten. De opdracht zou daarom kunnen zijn:

1. bepaal de marktconforme (bij nieuwe uitgifte) waarde voor eeuwigdurende erfpacht voor
    a. de bestemming woning
    b. overige bestemmingen
    c. sociale huurwoningen (rekening houdend met de bijzondere afspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente en woningbouwcorporaties)
2. bepaal een reële, marktconforme opslag voor het verschil tussen voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (overstapregeling) bij:
    a. de bestemming woning
    b. overige bestemmingen
    c. sociale huurwoningen (rekening houdend met de bijzondere afspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente en woningbouwcorporaties)
3. ontwikkel een rekenmethode om reeds vooruitbetaalde canon te verrekenen met de te hanteren opslag bij omzetting van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht
4. In het vorige traject hebben de hoogleraren Francke en Frijns een formule geadviseerd om het canonpercentage vast te stellen. De commissie wordt gevraagd om te adviseren over het te hanteren canonpercentage waarbij het denkbaar is dat zij het advies Frijns als vertrekpunt nemen en corrigeren voor eeuwigdurend of dat zij tot een andere systematiek komen voor het te hanteren canonpercentage.

Daarbij moet rekening worden gehouden met:

- dat in het eeuwigdurende erfpachtsysteem de canon jaarlijks wordt geïndexeerd met inflatie
- dat het een transparante en toekomstbestendige methode moet zijn
- de verschillen van grondwaarden in de stad
- dat de te ontwikkelen rekenmethode voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a. staatsteun.

Verwerking advies

Op basis van het advies van de grondwaardecommissie zal de gemeente de verdere uitwerking ter hand nemen. Daarbij is onder andere de vraag van belang hoe het advies zich verhoudt tot

1. de gemeentelijke aanbieding voor bestaande erfpachtrechten in het huidige stelsel en
2. de uitkomsten van de drie externe taxateurs bij CHET-procedures op basis van het huidige stelsel

Gaat de gemeente als extra optie bij canonherziening aan de erfpachter de overstap naar eeuwigdurend aanbieden? En door wie wordt deze extra optie bepaalt t.a.v. de grondwaarde? Laten we dit over aan de drie externe taxateurs of bepaalt de gemeente dit aan de hand van het advies van de grondwaardecommissie?
Kanttekening daarbij is dat de waardebepaling door de taxateurs door de commissie Frijns als willekeurig is benoemd.

Daarnaast willen we de grondwaardecommissie vragen een advies te geven over de toekomst. Ook over 20 jaar zal iemand nog willen overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Wie bepaalt dan de opslag of de grondwaarde? Is hier een permanente commissie voor grondwaardebepaling voor nodig? Hoe richten we dit proces in?

Als laatste willen we de aan de grondwaardecommissie vragen hoe we omgaan met dalingen van de grondwaarde. In stadsdeel Zuidoost zullen er erfpachtrechten zijn die op het moment van canonherziening leiden tot een daling van de grondwaarde en de canon.
Ook is er mogelijk sprake van een grondwaardedaling in de toekomst. De canon wordt niet meer aangepast, maar slechts met inflatie jaarlijks verhoogt. Het volledige risico van de grondwaardedaling komt bij de erfpachter te liggen en niet bij de grondeigenaar: de gemeente. Hoe gaan we hiermee om?

Hoe gaan we om met uitgifte van nieuwe gebieden zoals IJburg 6? Hoe wordt dit in de toekomst berekend?

3.4. Geschikt maken ICT omgeving

Een nieuwe toekomstvaste oplossing
Een nieuw toekomstvast Erfpachtstelsel vereist onderliggende toekomstvaste informatievoorziening/ICT. Zonder goed functionerende Informatievoorziening is de vernieuwing niet te realiseren. De informatievoorziening/ICT is in dit traject daarmee randvoorwaardelijk en tevens een groot risico.
Toekomstvast in deze betekent aansluitend op de nieuwe vraag/het nieuwe Erfpachtstelsel en flexibel, betrouwbaar en geschikt om mee te gaan in de snelheid van veranderingen op de eisen. Lean' informatievoorziening en ICT, waar sprake is van *stabiel wat kan* (akten, contracten, basisregistraties) *en flexibel waar nodig* (procesondersteuning, rapportages, gebruikersapps).

Het huidige beheer systeem Hermes (en aanpalende oplossingen) voldoet niet aan deze eisen. Het is gedateerd en inflexibel en leent zich niet tot snelle, agile, veranderingen. De gebreken zijn eerder benoemd door de Rekenkamer Amsterdam (o.a. de ontbrekende/onvolledige koppeling op de BAG en het gebrek aan transparantie) Of Hermes ondanks deze beperkingen toch als basis voor de aanpassingen gebruikt kan worden zal afhankelijk zijn van de eisen die het nieuwe stelsel stelt

In plaats van star en inflexibel vereist het nieuwe stelsel 'Informatievoorziening en ICT is volgend aan de businessscope en vereisten: wat vereist het nieuwe stelsel, wat betekent dat voor de aanpassingen en vernieuwing. Zeker bij overheids ICT projecten is de scope een cruciaal onderdeel voor succes. Maak je doelstellingen en eisen helder en houdt je daar aan.

Gezien de ervaringen uit eerdere trajecten lijkt een doorlooptijd van minimaal één jaar om te komen tot een de minimaal benodigde informatievoorziening een reële inschatting. Er zal een oplossing moeten komen voor het procesmatig verwerken van de nieuwe AB's, conversieproblematiek, financieel beheer, aktenadministratie en informatievoorziening naar burgers, notarissen en makelaars, waarbij geldt dat tijdens de verbouwing/vernieuwing de winkel open blijft.

.

Risico's in ICT omgeving
Op dit moment zijn een groot aantal stedelijke ICT projecten actief als onderdeel van de centralisatie zoals die is ingezet. Deze beperken enerzijds de beschikbare inzet en middelen maar zorgen anderzijds voor onduidelijkheid in de uitgangspunten en randvoorwaarden. Het gaat dan om:

- De invoering van de gemeentebrede ADW (standaard ICT werkplek) en de veranderingen in de organisatie (vorming rve's) vragen veel capaciteit
- De gemeentebrede invoering van het AFS (Amsterdams Financieel Systeem, OGA per 1-1-2015) waarbij nog niet duidelijk is of de planning zal worden gerealiseerd en in hoeverre de kaders die uit AFS voortkomen van invloed zijn op de ICT ontwikkeling voor erfpacht.

Voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel zijn er een groot aantal ICT randvoorwaarden waarin moet worden voorzien. Deze zullen de komende maanden nader worden uitgewerkt. Ook zullen de afhankelijkheden met de andere ICT processen in beeld worden gebracht en scenario's worden ontwikkelt om knelpunten te kunnen ondervangen.

3.5. Implementatieplan

4. Het proces op hoofdlijnen

4.1. Beschrijving

In het

4.2. Planning

4.3. besluitvormingsmomenten

Organisatie: De vernieuwing van het erfpachtstelsel zal in eerste instantie leiden tot een verhoging van de capaciteitsvraag bij Bureau Erfpacht in verband met de omzetting van bestaande contracten naar het eeuwigdurende stelsel. Dit is uiteraard afhankelijk van de wijze van invoering (alle rechten tegelijk of gefaseerd).

5. Communicatie

In het plan van aanpak zal een communicatiestrategie worden uitgewerkt. Het voorstel is om voor deze communicatiestrategie de volgende uitgangspunten te nemen:

- Open en eenduidige communicatie. Transparant over het proces, planning en tussenresultaten. Dat betekent dat we zorgen voor korte lijnen en heldere communicatiemiddelen.
- Betrokkenheid van stakeholders (extern) gedurende het proces en niet alleen tijdens beslismomenten om zo draagvlak te vergroten en kennis uit de stakeholders te ontsluiten.
- Betrokkenheid van gemeentelijke afdelingen, rve's, stadsdelen en bestuursdienst om de juiste kennis te ontsluiten en een gedragen beeld over proces en resultaat te hebben.

De belangrijkste externe stakeholders waar in de communicatiestrategie op zal worden ingezoomd zijn:

- Fiscus
- Makelaars
- Banken
- Notariaat
- VEH
- SEBA
- ACAM
- VvE's
- Corporaties
- (potentiële) erfpachters
- pers
- gemeentebreed

We zullen zorgen voor een kernboodschap voor de verschillende stakeholders waarin duidelijk is:

- Aan welk resultaat wordt gewerkt en welke motivatie daaraan ten grondslag betekent (scope)
- Op welke manier de gemeente hieraan werkt en hoe je daarvan op de hoogte blijft of kunt meepraten (proces)
- Hoe lang het duurt voordat het nieuwe stelsel kan worden ingevoerd en wat dit in de tussentijd betekent voor erfpachters (overgangssituatie).

Communicatiemiddelen

- thematafels voor stakeholders (vanaf september?)
- digitale nieuwsbrieven
- Conferentie voor notariaat en makelaars (voorlopig gepland op 30 oktober)
- veelgestelde vragen & antwoorden,
- website Erfpacht,
- brochures, sociale media, brieven erfpachters, gemeentelijke
- externe media.

We zullen een communicatiekalender opstellen waarin we in de tijd opnemen met wie we dat doen (doelgroepen) en hoe we dat doen (welke middelen). Een aantal momenten zijn:

- besluitvorming PVA vernieuwing erfpachtstelsel (indicatie december 2014)
- advies commissie grondwaardebepaling (indicatie voorjaar 2015)
- inspraak vernieuwing erfpachtstelsel

Er is nog wel een keuze te maken in de wijze waarop

- Is de vernieuwing van het erfpachtstelsel zo belangrijk voor het college dat het college in gezamenlijkheid (collegialiteit) de afzender wil zijn (en als zodanig betrokken) of is de afzender het bestuurlijk team vernieuwing erfpachtstelsel of de wethouder Grond.
- Als het principe van een open en transparant proces het uitgangspunt is, trekken we de openheid dan ook door naar de pers door ze actief te betrekken (b.v. bij bijeenkomsten)

6. De organisatie

6.1. Bestuurlijk

Opdrachtgeverschap
De vernieuwing van het erfpachtstelsel beslaat verschillende portefeuilles: Grond, Wonen en Financiën. Voorgesteld wordt om een bestuurlijk team in te richten bestaande uit de 3 betrokken wethouders en dit BT als opdrachtgever van de vernieuwingsopgave te laten zijn. Dit BT zou dan besluitvormend zijn, de gedachte hiervoor is dat een maandelijkse frequentie toereikend is.
Voorgesteld wordt om de dagelijkse aansturing van de opgave door de wethouder Grond te laten plaatsvinden.

Betrokkenheid college
De vernieuwing van het stelsel is een ingrijpende operatie die ook (meer of minder zijdelings) verschillende andere portefeuilles raakt. De impact kan zodanig zijn dat het college hier als geheel betrokken is. Voorgesteld wordt dan ook om het college intensief te betrekken (informeren en meedenken) om zo het inzicht en draagvlak voor de erfpachtvernieuwing in het college zo groot mogelijk te maken.

6.2. Projectorganisatie

De opdrachtnemer van de vernieuwing is de directeur OGA (vanaf 1 januari Grond en Ontwikkeling) Jan Hagendoorn (vanaf 1 oktober Pierre van Rossum).
Zij hebben een manager vernieuwing erfpachtstelsel aangesteld in de persoon van (10)(2e) (10)(2e) (PMB).

De manager VES geeft leiding aan een kernteam waarin de verschillende expertises zijn gebundeld en dat verantwoordelijk is voor de algemene voortgang. De samenstelling van het team vindt op dit moment plaats. In ieder geval gaat het om de volgende expertisevelden: proces, juridisch, communicatie, grondwaardebepaling.

Per uit te werken onderdeel zullen projectleiders teams samenstellen die in opdracht van de manager VES aan de slag gaan.

6.3. Financiën

6.4. Risico analyse