Verslag Klankbordgroep E&U, 1 februari 2016

In de bijlage de presentatie die (10)(2e) (10)(2e), manager Vernieuwing Erfpachtstelsel, hield tijdens de bijeenkomst van de Klankbordgroep E&U n.a.v. de raadsvoordracht waarin het college voorstelt om eeuwigdurende erfpacht in te voeren voor nieuwbouw in Amsterdam. Alle collega's dank voor hun inbreng! Hieronder een overzicht van de vragen en antwoorden daarbij.

- *Wat is nu bekend over het referendum?*
  Daar was op het moment van de bijeenkomst nog niets meer over bekend geworden. Aanvulling: zie hier.
- *Hoe zit het met de 18% die wordt genoemd in de rapportage van Rebel als waardeverschil eeuwigdurende erfpacht bij eerste uitgifte*
  De eeuwigdurende afkoopwaarde ligt gemiddeld 18% hoger dan de afkoopwaarde voor 50 jaar. Daarbij is de deze 18% een opslag voor de canon van jaar 50 tot eeuwigdurend. Rebel deed aanname om doorrekening te kunnen maken. Maar of dit verschil optreedt, weten we niet. Een eventueel prijsverschil kan gevolg zijn van een heleboel dingen.
- *Wat moet er allemaal nog gebeuren, volgens de planning?*
  De planning is: 3 februari in de commissie, 10 februari in de raad. Dan liggen de uitgangspunten vast. Daarna gaan de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht de inspraak in en werken we de overstapregeling uit.
- *De inspraak gaat alleen over de AB?*
  Ja, niet over het grondprijsbeleid maar alleen over AB en uitgiftebeleid. Na de inspraak volgt de besluitvorming in juni en juli. De tweede lijn is de overstapregeling.
- *Hoe staat het met het kortingspercentage?*
  Dat is onderdeel van de overstapregeling. De korting is nog niet vastgesteld. We gaan erover in gesprek met stakeholders en bij het vaststellen van de overstapregeling moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen.
- *Wie zijn de stakeholders?*
  Iedereen. Erfpachters, Amsterdammers, experts, belangenverenigingen.
- *Hoe staat het met het grondprijsbeleid?*
  Dat moet klaar zijn in juni, tegelijk met het besluit over de AB's. Over het grondprijsbeleid vindt geen inspraak plaats.
- *Wat is de interne deadline voor het grondprijsbeleid? Wanneer wordt het getest?*
  Het grondprijsbeleid moet in maart klaar zijn voor bespreking in de verschillende gremia (MT G&O, BT, etc). Dan kun je het dus uitrekenen en voor bestaande rechten gebruik je het systeem met de buurtstraatquotes. Er komt ook een handleiding met tabellen, deze wordt niet bestuurlijk vast gesteld. Beide moeten klaar zijn als de raad instemt met het grondprijsbeleid.
- *Waarom is er straks geen adviescommissie grondprijsbeleid meer?*
  We hebben al advies gehad van de Grondwaardecommissie gehad. De commissie grondprijsbeleid is onderdeel van het oude systeem en komt te vervallen.
- *Geldt voor huidige AB's geldt dan zelfde grondprijsmethodiek? Is het niet consequent om voor bestaande rechten het oude systeem aan te houden.*
  Hierover moet nog een besluit worden genomen. Eén grondprijssysteem waarbij er voor 1 situatie niet verschillende grondwaardes kunnen worden berekend is aantrekkelijk. Aan de andere kant als hierdoor de prijzen in het voortdurende erfpachtstelsel worden verhoogd dan is dat lastig uit te leggen en ook kwetsbaar voor het draagvlak. Dit wordt de komende tijd uitgewerkt.
- *Straks is er een systeem op basis van GWC. Maar voor bestemmingswijziging winkels kan niet.*

Hiervoor is er de ABCD-formule. En als er geen WOZ is, gaan vastgoedadviseurs taxeren of het WOZ wordt. Of we bij commercieel ook buurtstraatquotes gaan hanteren, weten we nog niet.

- *Belastingen adviseert: eerst publieksrecht, dan privaatrecht. Maar feitelijke bestemming klopt vaak niet met wat in de akte staat. Dus wat zijn dan de uitgangspunten?*
  De methode waarop de WOZ wordt bepaald is vastgelegd door het ministerie van Financiën en de juiste toepasbaarheid wordt jaarlijks getoetst door de waarderingskamer. Aan de keukentafel hoor je mensen over verschillen in de WOZ. Er ontstaan zeker verschillen, omdat de WOZ berekening modelmatig is. Dat is zo bij de WOZ, maar zou ook het geval zijn bij taxaties door een bureau. (10)(2e) trekt het grondprijsbeleid dat samen met woonadviseurs en vastgoedadviseurs wordt uitgewerkt.
- *Maar commercieel krijgt ook een buurtstraatquote?*
  Dat zijn we nu aan het bekijken. Intentie is er wel. Kan ook locatiequote worden.
- *Wordt bij overstap vooruit betaald bedrag (afkoop) verrekend met eeuwigdurende afkoop?*
  Dat is onderwerp van onderzoek. Maar we verrekenen niet wat al is betaald, alleen wat is vooruitbetaald. Bestaande erfpachtcontracten worden (financieel) gerespecteerd
- *Waarom niet?*
  Je hebt betaald voor gebruik dat is geweest. Heb je vooruit betaald, dan zit daar nog wel waarde in. Maar hoe we dat gaan verrekenen, is nog niet bepaald.
- *Wat is de denkrichting?*
  In het rapport wordt eeuwigdurende tijdvak achter voortdurend tijdvak geplakt. Wanneer gaat dan de betaling in en hoe ga je dat dan verrekenen. Weten we nog niet.
- *Simpel houden; verrekenen, niet wachten. Met oog op overdrachten, mogelijke splitsingen etc. is dat lastig uit te leggen.*
  Hangt er vanaf hoe je het opschrijft. Je kan tegen die tijd afkopen. Doe je het direct, dan staat er: voor eeuwig afgekocht. Je kunt niet van afkoop naar canon.
- *Waarom zou je kiezen voor eeuwigdurend?*
  Vanwege de zekerheid die het biedt en vanwege de korting. Maar welke korting dan ook gehanteerd wordt; als je meer moet betalen dan nu, is het de vraag of je dat wel wilt. Als de betaling daarentegen naar de toekomst verschuift, kan dat anders zijn. Keuzes zijn nog te maken. Als je gaat voor 'meteen betalen' is de vraag: vanaf wanneer? En bij uitstel tot einde CHET is de vraag: hoe verwerk je dat in het systeem?
- *Genereert de technische sessie cie RO - Rapport van de marktwaardecommissie niet onevenredig veel aandacht? Invloed daarvan?*
  Het was de wens van de commissie RO om deze sessie te hebben. Daarom is het gebeurd. Belangrijk is het besluit over de AB's en het uitgiftebeleid. Daar kun je eigenlijk niet tegen zijn; zijn uitgangspunten. Overstap blijft daarbij vrijwillig, ook aan eind van CHET. Het advies aan de Hoge Raad, dat het verplicht mag, is een steun in de rug.
- *De planning is: na de zomer eerste uitgiften?*
  Zodra het besluit er is. Dan zijn de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht leidend bij nieuw te starten onderhandelingen. In juni liggen de AB's en het grondprijsbeleid voor ter besluitvorming. Dus vanaf dan.