01833

Gemeente Amsterdam

Dwarskijksessie 'Vernieuwing erpachtstelsel'
De Overstapregeling

Programma LetOp: Leren En Tegenspraak Organiseren in Projecten

Van	s.1.2e [redacted] en s.1.2e [redacted]
Aan	s.1.2e [redacted] s.1.2e [redacted]
Onderwerp	Dwarskijksessie "Vernieuwing erfpachtstelsel, de Overstapregeling"
Datum	30 maart 2017

Context en doel

Met het coalitieakkoord uit 2014 is de keuze gemaakt voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Eeuwigdurende erfpacht geeft duidelijkheid over de erfpachtkosten, tussentijdse canonherzieningen zijn niet meer aan de orde. De gemeente wil hiermee zorgen voor een toekomstbestendig en duidelijk systeem.

Inmiddels wordt er twee jaar aan de stelselwijziging gewerkt. Een aantal belangrijke stappen zijn genomen. Begin 2015 is het Startdocument Vernieuwing Erfpachtstelsel door het college vastgesteld. Het startdocument betekende de afsluiting van de definitiefase, geeft de bestuursopdracht weer en het proces tot invoering van het nieuwe stelsel. Over het startdocument heeft een dwarskijksessie plaats gevonden. Een tweede dwarskijksessie heeft plaats gevonden over het advies van de Grondwaardecommissie. Hierin is geadviseerd over de wijze waarop de grondwaarde en canon in het nieuwe stelsel moeten worden bepaald. In juni dit jaar heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften waarbij ook de nieuwe Algemene Bepalingen 2015 voor eeuwigdurende erfpacht zijn vastgesteld. Nieuwe uitgiften vallen hiermee sinds juli 2015 onder het eeuwigdurende stelsel.

Voor alle bestaande voortdurende rechten van erfpacht is er een Overstapregeling opgesteld. De Overstapregeling geeft inzicht in de wijze waarop bestaande erfpachters kunnen overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en welke financiële consequenties dit heeft. De Overstapregeling heeft van 9 januari tot en met 19 februari 2017 ter inspraak voorgelegen. Na verwerking van de inspraakreacties zal de Overstapregeling in juni 2017 worden voorgelegd aan de raad. De Overstapregeling is het meest gevoelige onderdeel van het nieuwe erfpachtstelsel. De gevolgen van de regeling raakt de situatie van alle bestaande erfpachters.

Namens het college van B&W ligt het bestuurlijk opdrachtgeverschap bij het bestuurlijk team Vernieuwing Erfpachtstelsel. Dit team bestaat uit de wethouders Grondzaken (van der Burg), Financiën (Kock) en Wonen (Ivens). Het ambtelijk opdrachtgeverschap ligt bij de directeur Grond en Ontwikkeling, s.1.2e van Rossum. Opdrachtnemer is s.1.2e s.1.2e [redacted] s.1.2e [redacted]

404416

01833

Opzet van de bijeenkomst

In de dwarskijkessie geven externe expertsfvakgenoten kritische reflectie op de Overstapregeling en de omgang met de inspraakreacties. De dwarskijksessie begint met een ronde informatieve vragen, waarin de dwarskijkers het programmateam ondervragen over onduidelijkheden. De informatieve ronde wordt gevolgd door het dwarskijken zelf, aan de hand van aandachtspunten en thema's die de dwarskijkers vooraf hebben geformuleerd.

Het doel van dwarskijken is advies te ontvangen op verbeterpunten en zwakke plekken bloot te leggen, zodat het programmateam en het gemeentebest uur zich daarvan bewust zijn en de juiste besluiten en acties hierop kunnen nemen. Aan de dwarskijkers wordt de vraag gesteld: 'waar ligt de projectteigenaar wakker van of waar zou hij wakker van moeten liggen?'.

De volgende vragen zijn voor de opdrachtgever aanleiding om een dwarskijksessie te organiseren:

Hoofdvraag

Doel is een goede Overstapregeling die op een meerderheid in de Raad kan rekenen. In hoeverre ligt er (of kan worden gekomen tot) een haalbare voordracht (besluitvormingstukken inclusief verwerking van de inspraakreacties), dat inderdaad op die meerderheid in de raad kan rekenen, gebaseerd op een goede voordracht met een volledige voorstelling van zaken?

Subvragen

1. Graag een advies op de wijze waarop met de inspraakreacties wordt omgegaan en het effect hiervan op de haalbaarheid van de besluitvorming.
2. Goede communicatie en voldoende draagvlak zijn van groot belang om dit besluit overeind te houden. Graag een advies over de manier waarop hier mee wordt omgegaan.
4. Wordt er niks over het hoofd gezien, zijn er blinde vlekken?

Het verslag en de aanbevelingen worden aangeboden aan [redacted] in het Bestuurlijk Team van 20 maart aanstaande worden de aanbevelingen uit de dwarskijksessie teruggekoppeld. Ook in de nota van beantwoording die wordt opgesteld naar aanleiding van de inspraakreacties wordt gerefereerd aan de uitkomsten van deze dwarskijksessie. In ieder geval tot die tijd heeft dit verslag een vertrouwelijk karakter.

Informatieve vragen

Wat is de huidige stand van zaken en hoe ziet het vervolgproces eruit?
Op 20 maart maakt het Bestuurlijk Team de hoofdkeuz ze ten aanzien van de Overstapregeling, de Grondwaardebepaling en het Aanvullend Beleid. Op 11 april stelt het Bestuurlijk Team de collegevoordrachten inclusief nota van beantwoording vast waarna op 2 mei de stukken worden geagendeerd voor het College van B&W. Na de commissiebehandeling op 14 mei volgt de behandeling in de gemeenteraad op 7 juni. Na 7 juni staan er nog twee gemeenteraadsvergaderingen gepland tot het reces, deze kunnen nodig zijn voor besluitvorming over dit dossier. Besluitvorming na het zomerreces kent het risico dat de besluitvorming niet meer in deze collegeperiode plaats vindt in verband met de aankomende verkiezingen.

Er wordt nu onderzocht op welke wijze de Overstapregeling kan worden aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties. Hierbij wordt vooral gekeken naar de opties:

404416

01833

- Verbeteren van de methodiek, bijvoorbeeld door het aanpassen van de herbouwkosten (funderingskosten, kwaliteitstoeslag grote woningen) of aanpassing van de buurtstraatquotes.
- Meer rust creëren voor de erfpachter, bijvoorbeeld door de mogelijkheid over te stappen op basis van de WOZ-waarde van 2014 te verlengen.

Bestuurlijke keuzes zullen moeten worden gemaakt ten aanzien van het al dan niet delen in de waardeontwikkeling van de grond, het geven van korting en het al dan niet begrenzen van de buurtstraatquotes tot 50 of 60%.

Wat is de essentie van de methodiek van de grondwaardebepaling op basis van het advies van de grondwaardecommissie en in hoeverre ligt dit vast?
Het advies van de Grondwaardecommissie is een onafhankelijk advies waar het College veel waarde aan hecht. De beslissing om een onafhankelijke commissie om advies te vragen lag al vast in het Coalitieakkoord uit 2014. Het advies houdt in dat de bestaande contracten worden gerespecteerd, de grondwaarde residueel wordt bepaald en de herbouwkosten in plaats van de nieuwbouwkosten als uitgangspunt worden genomen. Ook heeft de commissie geadviseerd een korting te geven. De methode is voor woningen generiek toe te passen voor overige bestemmingen kan dit alleen via maatwerk. De gemeente heeft dit verder uitgewerkt wat zich heeft vertaald in de formule WOZ-waarde x buurtstraatquote = grondwaarde – 10% = erfpachtgrondwaarde. De 10% betreft de depreciatiefactor als gevolg van de waardebeperking van het bestaande erfpachtcontract. Overstappen kan altijd en is op vrijwillige basis. De individuele grondquote is per straat gemiddeld. De grondwaarde wordt ieder jaar opnieuw bepaald en kan worden vastgeklikt als je nu besluit over te stappen. Er is geen korting gegeven.

Naar aanleiding van de aanname in het Rebel-rapport over de ontwikkeling van de woningwaarde o.b.v. de 'herengrachtindex' wordt er gevraagd naar de inschatting van het projectbureau naar de ontwikkeling van de woningwaarde boven de inflatie over de afgelopen decennia.
Het projectbureau geeft aan zich hier geen oordeel over te hebben gevormd, maar te zijn aangesloten bij de aannames van de Rebel-groep.

Is de conclusie (n.a.v. het Rebel rapport) juist dat bij een overgang van het stelsel naar het nieuwe met verder gelijke uitgangspunten er een canonverhoging optreedt van 73%?
Hierop wordt bevestigend geantwoord door het projectbureau.

Welke communicatiemiddelen zijn tot nu toe ingezet?
In de fase naar aanloop van de inspraak heeft elke individuele erfpachter een brief met aankondiging en informatie ontvangen, zijn er posters in stad op gehangen, advertenties in diverse landelijke media geplaatst, informatie verstrekt in het OV en is er getwitterd. Tijdens de inspraakperiode is er op veel manieren gecommuniceerd, bijvoorbeeld via de website van de Gemeente, infographics, telefoongesprekken, een informatiemarkt en een bijeenkomst in Pakhuis de Zwijger.

In hoeveel procent van de gevallen wordt er gebruik gemaakt van de deskundigenprocedure?
In het verleden werd er in 70% van de gevallen gebruik gemaakt van de deskundigenprocedure. Met het huidige canonpercentage ligt dit aandeel lager.

Is er gekeken naar de relatie tussen wie er een inspraakreactie heeft gegeven en inkomen, opleidingsniveau en woningwaarde?

404416

Er is wel gekeken naar de relatie tussen inspraakrelevante actiesen de woningwaarde en de bouwstraatquote. Niet naar aspecten als opleiding en leeftijd.

Er is sprake van een verschil van inzicht in berekening van de waarde. Is er sprake geweest van een gezamenlijke visie (erfpachter en gemeente) op een redelijke manier van waardebepaling? Hoe zou je andere visies op het begrip "redelijk" kunnen inbrengen?
Het College had ervoor kunnen kiezen om te onderhandelen met de contractpartner over de nieuwe waarde. Hier is niet voor gekozen omdat dit naar verwachting negatief zou uitpakken voor de stad en daarnaast, wegens het gebrek aan transparantie, zou leiden tot ontevredenheid onder de erfpachters. Nu is deze weg ook niet meer begaanbaar. Enige manier om een principieel andere aanpak te kiezen is het verlaten van het advies van de Grondwaardecommissie en een andere deskundigen een nieuw advies vragen.

De grondwaardecommissie heeft geadviseerd een fink e incentive voor de overstap op te nemen. Waarom zit dit niet in het huidige voorstel? Wordt hiermee niet te veel afgeweken van het advies van de grondwaardecommissie?
Het al dan niet geven van voldoende incentive tot overstap kan op twee manieren worden uitgelegd. Wanneer alle erfpachters zouden overstappen per eind 2017 scheelt dit de gemeente een miljard aan inkomsten. Deze incentive geeft naar de mening van het college geen aanleiding om verdere korting te geven. De situatie bezien vanuit de individuele erfpachter is anders. Zij zien geen kortingspercentage terug en worden gestimuleerd met een depreciatiefactor van 50% in plaats van de bestaande 25% waardoor het gevoel is dat er geen korting wordt gegeven.

Hoe groot is de kans dat het voorstel straks op een meerderheid in de raad kan rekenen?
Met aanpassingen wordt de kans door het projectteam geschat op 60%. De verwachting is dat het huidige voorstel het niet redt. Er zal in ieder geval sprake moeten zijn van korting.

Hoeveel ruimte is er (in tijd) om aanpassingen te doen?
Binnen de bestaande uitgangspunten is er ruimte maar een besluit voor het zomerreces is wel de opdracht. De ruimte zit in de volgende aspecten:

- Techniek (herbouwkosten, fundering, gebruikmaken van de WOZ-waarde uit 2015 wanneer deze lager ligt dan die van 2014)
- Maatwerk, minder cru in voor de erfpachter.
- Het geven van korting, (waar in het oorspronkelijke voorstel geen was).

Heeft het nieuwe systeem effect op de (waardeloontwikkeling van buurten en wijken?
Naar verwachting zal dit effect inderdaad optreden. Wanneer er niets wordt overgesloten verandert er niks. In dit kader noemt het projectteam de zogenaamde vangstregeling, waarbij bij een hoge canonherziening aan het einde van het tijdvak in schrijnende gevallen huiligkan worden geboden aan de erfpachter. Hier is tot op heden niet of nauwelijks gebruik van gemaakt. De vangstregeling zal ook voor het (aan het einde van het tijdvak) overstappen het naar het eeuwigdurende stelsel van kracht zijn.

Hoe groot is het risico dat eventuele bezwaarmakers uiteindelijk bij de rechter in het gelijk worden gesteld?
Dit is niet de verwachting van het projectteam omdat alle huidige rechten van de erfpachter ongewijzigd blijven. Wanneer men ervoor kiest om niet over te stappen is er bij het einde van het

01833

tijdvak bij voorbeeld altijd nog de mogelijkheid om gebruik te maken van de deskundigenprocedure. Wat wel als een juridisch risico wordt gezien is de transparantie van het nieuwe stelsel. Het aandeel erfpachtkosten binnen de waarde van de woning is helder.
Los van de verwachte positieve uitkomst voor de gemeente verwacht het projectteam wel dat er rechtszaken en een referendum zullen komen.

Na de informatieve vragenronde wordt het gesprek gevoerd aan de hand van de volgende thema's:

- Doel van de Overstapregeling
- Grondwaardebepaling (technisch)
- Draagvlak/communicatie
- Besluitvorming/proces

1. Doel van de Overstapregeling en bepaling van de grondwaarde

Belangrijk doel van de Overstapregeling is een transparant, redelijk en billijk stelsel. De besluitvormingsstukken maken in onvoldoende mate duidelijk of dit doel wordt bereikt. Door de rekenwijze uit te besteden aan de Grondwaardecommissie en vervolgens het advies niet volledig over te nemen maar hieruit te "shoppen" wordt niet de indruk gewekt van een redelijke regeling en is de gemeente kwetsbaar voor kritiek. De gemeente bevindt zich op dit moment in een lastig parket. Er is onvoldoende draagvlak in de stad, er is onhandig gecommuniceerd, het erfpachtbeleid kent onvoldoende continuïteit en de financiële belangen van de erfpachter worden onvoldoende onderkend.

Besproken wordt of het voorstel inhoudelijk gezien redelijk en billijk is. De depreciatiefactor speelt hierin een belangrijke rol. Het toepassen van een depreciatiefactor is volledig correct en komt voort uit het feit dat de betreffende kavel is belast met erfpacht. Dit maakt de kavel minder waard. De voorgestelde depreciatiefactor van 10% is echter te laag. In het oude stelsel was er sprake van een factor van 25%, in Den Haag hanteert men een factor van 45%.
Ten aanzien van de toepassing van de depreciatiefactor is een belangrijk aandachtspunt de continuïteit. Het vaak wijzigen van de factor doet af aan de betrouwbaarheid van de gemeente.

Een belangrijk element voor de reparatie is om de tijdsdruk voor de erfpachter weg te nemen. Voor een willekeurige erfpachter is nu niet per se het natuurlijke moment om na te denken over erfpacht, hypotheek en financiering. Een reparatie zodat het niet nadelig is wanneer je later een besluit neemt is dan ook belangrijk. Iemand die nu overstapt, zou dit tegen dezelfde condities moeten kunnen doen als iemand die dit op een later moment doet. De tijdsdruk, het "mes op de keel effect" dient te vervallen. Op die manier wordt het voor de erfpachter mogelijk om op een natuurlijk moment over te stappen; bij verkoop van het huis of einde van het tijdvak. De verlenging van overstap tegen de WOZ-waarde van 2014 is hier slechts een voorbeeld van, mogelijk zijn er meer mogelijkheden voor. Daarnaast is er verwarring opgetreden tussen de overgang van voortdurend naar eeuwigdurend en de wenselijkheid van afkoop of canon. Er is door ongelukkige communicatie het beeld ontstaan dat bij eeuwigdurende erfpacht ook moet worden overgegaan tot afkoop – met hoge financieringslasten tot gevolg. Dat is een oneigenlijke koppeling, die het draagvlak voor de overgangsregeling heeft ondermijnd. Sterker: in de meeste gevallen lijkt niet afkopen veel verstandiger. Door deze verwarring en de tijdsdruk weg te nemen ontstaat er ook de ruimte om voor de erfpachters de vraag terug te brengen naar de kern, en krijgen ze de tijd om na te denken over de vraag: overstappen of niet? Nu ligt de focus te veel op de vraag of een overstap en afkoop gefinancierd kan worden en andere lastige issues.

404416

01833

Het nieuwe stelsel brengt wel degelijk financieel en juridisch voordeel voor de erfpachter met zich mee. Er wordt geïndexeerd op basis van de inflatie wat financieel voordeliger is. Indexatie op basis van inflatie laat in een periode van dertig jaar een stijging van 100 naar 182 zien terwijl indexatie op basis van de woningwaarde (zoals in het oude stelsel) in dezelfde periode een stijging laat zien van 100 naar 481. Dit is een aanmerkelijk voordeel. Dit dient beter inzichtelijk te worden gemaakt voor de erfpachter. Zonder dit voordeel zichtbaar te maken ontstaat onnodige onrust onder erfpachters. De overstap van de oude naar de nieuwe methodiek leidt echter wel tot een aanzienlijke canonverhoging. Hiermee is het voorstel niet evenwichtig. De aanbeveling is daarom ook om continuïteit en stabiliteit als uitgangspunt te nemen en te zorgen voor een methodiek die leidt tot een vergelijkbare canon (het verhogen van de depreciatiefactor is hierbij een belangrijke knop).

Zorg voor een overzichtelijke periode voor de erfpachter. In de besluitvorming wordt uitgegaan van het afwegingskader van de gemeente, een periode van 100 jaar. De erfpachter kijkt niet zo ver in de toekomst. Een tijdsspanne gelijk aan de periode van de looptijd van een hypotheek is een realistischer perspectief.

In Den Haag is er een maatwerksysteem toegepast dat uitgaat van individuele taxatie van elk recht van erfpacht door een externe taxateur. Hierbij werd een depreciatiefactor van 45% gehanteerd en een (verplichte) overstap bij einde van het tijdvak. Het systeem werd hiermee gefaseerd ingevoerd, de afweging wordt geleidelijker gemaakt aansluitend op een natuurlijk moment als einde tijdvak of overdracht van de woning. Hoewel deze manier bewerkelijker is, kent de aanpak meer tact. Deze aanpak heeft ertoe geleid dat het aantal deskundigenprocedures dan weer wel uiterst beperkt is (minder dan 0,1% van de ca. 24.000 geregelde rechten van erfpacht), hetgeen een snellere afhandeling van de verdere werkzaamheden tot gevolg heeft.

<u>Advies:</u>

- Erfpacht is een lastige materie, contractpartijen zijn veroordeeld tot elkaar. Zorg voor een voorstel dat meer wordt beschouwd vanuit het perspectief van de erfpachter en minder vanuit het perspectief van de gemeente.
- Wezenlijk is dat de tijdsdruk om te beslissen wordt weggenomen. Zoals nu wordt voorgesteld - de WOZ waardeWOZ-waarde van 2014 nog een jaar aanhouden – is echt te weinig. Advies is om een einddatum voor een 'voordelige overstap' weg te laten.
- Zorg ervoor dat de werkelijke keuze meer op de voorgrond komt. Het nieuwe stelsel met een indexatie op basis van de prijsontwikkeling en bijbehorend prijsvoordeel vs. het oude stelsel met een indexatie op basis voor de marktwaarde.
- Er wordt nu zeer sterk gefocust op besluitvorming voor de zomervakantie. Daarmee wordt voorbij gegaan aan het feit dat er niet alleen nu een breed draagvlak nodig is, maar ook in de toekomst. De gemeente dient namelijk consequent en voorspelbaar te handelen. Het mag niet zo zijn dat in een volgende collegeperiode zaken als depreciatiefactor, peildatum etc. weer ter discussie worden gesteld, omdat er in deze periode een te smal draagvlak is. Het moet een voorstel zijn met een robuust draagvlak.

2. Draagvlak en communicatie

Het dossier is erg technisch van aard en moeilijk uit te leggen. Dat maakt het een kwetsbaar dossier. Geconstateerd wordt dat er in dit geval geen gebruik is gemaakt van *Joint fact finding*. Met deze methodiek uit de mutual gains approach (MGA) worden voorafgaand aan onderhandelingen de

404416

randvoorwaarden, feiten en doelen gezamenlijk bepaald. Dit voorkomt discussie over de uitgangspunten.

Kan de gemeente voldoende voor [redacted] eigen belangen opkomen? Een belangrijk uitgangspunt is dat de financiële positie van de gemeente op korte termijn niet mag verslechteren. Het huidige gebrek aan draagvlak en inzicht kan ertoe leiden dat er uiteindelijk een regeling wordt vastgesteld die geen recht doet aan de rechten als grondeigenaaren de financiële belangen van de gemeente Amsterdam. Bijstelling van het huidige voorstel is nodig, risico is achter dat als gevolg van de verstoorde verhoudingen en gebrek aan inzicht er een voorstel wordt voorgelegd dat de belangen van de gemeente onvoldoende behartigt. De aanname in het Rebel-rapport ten aanzien van de ontwikkeling van de woningprijzen (0,25% boven inflatie) is niet realistisch. Het CPB gaat voor Nederland uit van een ontwikkeling van de woningprijzen van 2% boven inflatie. Vanaf 1985 is dit verschil in Amsterdam 3,4%. Bij een reële aanname is het verlies aan inkomsten voor de gemeente vele malen groter. Een aanvullende analyse zou hier mee inzicht in moeten verschaffen. Bes ef goed wat je weggeeft.

Veel erfpachters maken bezwaar tegen het systeem. Niet vanwege het systeem maar vanwege de uitkomst. Hiermee is het waarschijnlijk dat handhaving van het huidige voorstel met inhoudelijke aanpassingen haalbaar is. Zoek voorafbij de coalitiepartijen naar de voorpartijen acceptabele bandbreedtes. Onderzoek waarmee kan worden ingestemd en waarmee niet.

Om de juiste boodschap voor het voetlicht te brengen is het van belang om uit te zoomen. Wat is nu het werkelijke vraagstuk? Het team krijgt de aanbeveling om duidelijk te maken dat het feitelijk een indexeringsvraagstuk betreft.
Breng de discussie terug naar de kern. De excessen maken slecht gelet van de gevallen uit.
En breng met persoonlijke verhalen goede voorbeeldsituaties in beeld. Zorg er met persoonlijke aandacht voor dat de erfpachter de materie beter snapt en geholpen wordt bij het maken van een keuze. Dit hoeft niet door de gemeente te gebeuren, maar schakel organisaties als Vereniging Eigen Huis in. Zorg voor educatie van de betreffende medewerkers van VEH en trek samen op bij het ontwikkeling van communicatiemiddelen, test deze ook.

Ook de raadsleden dienen te worden opgeleid in de materie. Juist om terug te komen tot de kern dienen zij de materie goed in de vingers te hebben.

Advies:

- Breng de discussie terug naar de principes. Maak gebruik van de 80/20 van de gevallen waarin de regeling goed uitpakt. Kom tot een zorgvuldig stel van het alstad duidelijker en begrijpelijker wordt gecommuniceerd. Laat zien wat de verschillen zijn van huidige en voorgestelde regeling.
- Pitar de excessen en pas hier maatwerk toe, zonder dat de beschuldigen procedures de overhand gaan nemen.
- Gebruik persoonlijke verhalen in de communicatie.
- Zorg voor persoonlijke aandacht, bijvoorbeeld door het inzetten van Vereniging Eigen huis die individuele erfpachters van advies kan voorzien.

01833

3. Besluitvorming/proces

Besluitvorming is alleen mogelijk op basis van een redelijk en billijk voorstel. Nu is onduidelijk wanneer het dat is. Het lijkt mogelijk om op basis van het voorliggende voorstel met aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties tot een goed alternatief voorstel te komen. Wel dient er aandacht te zijn voor het risico van kwaliteitsverlies en daardoor onzorgvuldige besluitvorming door de haast die het team heeft. Het team dient de juiste afweging te maken in tijdsdruk versus kwaliteit. De verleiding is groot om te zorgen voor een haalbaar voorstel in de raad. De vernieuwing van het erfpachtstelsel is echter van zodanig belang voor de stad dat een breed draagvlak en voldoende kwaliteit belangrijk zijn. Het nieuwe voorstel dient toekomstbestendig te zijn. Risico is een voorstel dat in een volgende collegeperiode weer wordt aangepast of financieel geen balans is tussen de financiële belangen van de erfpachters en de gemeente.

Omdat veel erfpachters zich niet verdiepen in de materie, is de schrik nu groot. Vergeet echter niet dat de erfpachters ook een eigen verantwoordelijkheid hebben. Als woningbezitter in Amsterdam word je geacht het principe van erfpacht, eventueel met ondersteuning, te doorgronden en bij een stelselwijziging je verantwoordelijkheid te nemen. De gemeente moet echter beseffen dat maar een enkeling de huidige stukken begrijpt, hiervoor is echt aandacht nodig.

De besluitvormingsstukken zijn omvangrijk en complex. Het is lastig de kern, de belangrijkste doelen, wijzigingen en effecten voor de erfpachters eruit te halen. De Grondwaardebepaling, die eveneens ter besluitvorming voorligt in juni, bepaalt de belangrijkste principes voor de Overslagregeling, in de stukken komt dit nu onvoldoende naar voren. Zorg voor een aanpassing van de besluitvormingsstukken waar dit wel naar voren komt (zie ook aanbeveling 5 van uit LetOp).

Zorg voor een nota van beantwoording waarin duidelijk wordt gemaakt wat er met de reacties is gebeurd. Maak inzichtelijk wat het oude voorstel is, welke aanpassingen er zijn gedaan naar aanleiding van de reacties en wat het nieuwe voorstel is.

Advies:

- Aanpassing van het huidige voorstel is voor weerdelijk voor een haalbaar voorstel. Maar wees je bewust van het risico dan de tijdsdruk met zich meebrengt. Het voornemen om de juiste kwaliteit te houden om langere tijd meer te gaan en financieel de juiste balans te kennen tussen de belangen van de erfpachters en de gemeente.
- Maak de eigen verantwoordelijkheid van de erfpachters inzichtelijk
- Zorg voor heldere besluitvormingsstukken waarin de essentie meer naar voren komt

Conclusies en aanbevelingen

Het programma LetOp komt voort uit de 10 lessen van de Noord/Zuidlijn. Dit zijn de lessen:

1. Bezint eer gij begint.
2. Zorg voor sterke projectorganisaties.
3. Organiseer samenwerking met andere partijen actief.
4. Zoek tegenspraak.
5. Wees realistisch over risico's.
6. Geef uitvoering een grotere plaats in een project.
7. Versterk de positie van gemeente in de markt.

404416

8. Versimpel de inhoud en beperk regels en controles.
9. Zorg voor bewuste en onderbouwde besluitvorming.
10. Bestuur, bestuur!

Op basis van de dwarskijksessie zijn voor het project Vernieuwing erfpachtstelsel, de Overstapregeling de volgende conclusies en aanbevelingen geformuleerd:

1. Breng de discussie terug naar de essentie.
2. Erfpachter en gemeente zijn veroordeeld tot elkaar. De blik van de erfpachter is anders dan die van de gemeente. Zorg voor een voorstel dat van uit het perspectief van de erfpachter redelijk is. Belangrijk hierin is de termijn. Zorg in het voorstel voor een termijn die aansluit bij de belevingswereld van de erfpachter. Daar waar de gemeente kijkt naar een periode van 100 jaar om de balans op te maken, ligt deze periode voor de erfpachter veel korter.
3. De echte discussie gaat over de indexering. Het nieuwe voorstel gaat uit van indexatie op basis van de inflatie bij canonbetaling. Dit lijkt redelijk en biedt voordelen op de lange termijn voor de erfpachter met zich mee. Maar dit veel inzichtelijker dan nu het geval is.
4. Amsterdam heeft niet gekozen voor maatwerk. Zorg dat excessen eruit worden gefilterd en biedt deze gevallen maatwerk aan.
5. Neem uit Den Haag de *best practices* over. Dat betekent bijvoorbeeld een verhoging van de depreciatefactor en in ieder geval het wegnemen van de tijdsdruk. Zorg dat erfpachters op een natuurlijk moment kunnen overstappen. De overst apcondities moeten geen tijdsdruk kennen.
6. Met dergelijke aanpassingen kan er tot een redelijk en haalbaar voorstel worden gekomen. Wel dient het team zich bewust te zijn van het risico dat ontstaat door de tijdsdruk. Het voorstel moet voldoende kwaliteit behouden om gedur ende lange periode te functioneren zonder de gemeentekas onevenredig te benadelen.
7. Van belang is om de gedane aanpassingen op basis van de inspraakreacties goed voor het voetlicht te brengen.
8. Zet fors in op communicatie, door het laten zien van persoonlijke verhalen, de principes duidelijk te maken, aparte procedures te hanteren voor de excessen. Zorg voor goed opgeleide intermediairs die de erfpachters van persoonlijk advies kunnen voorzien.
9. Achterhaal wie de 6% is die nu heeft aangegeven te willen overstappen. Deze verhalen kunnen als voorbeeld worden gebruikt.

Deelnemers dwarskijkteam:

- [redacted] 5.1.2e [redacted], communicatieadviseur Beaumont Communicatie
- [redacted] 5.1.2e [redacted], zelfstandig adviseur, voormalig hoofd van het erfpachtbedrijf Den Haag
- [redacted] 5.1.2e [redacted], zelfstandig adviseur, voormalig wethouder
- [redacted] 5.1.2e [redacted], taxateur, docent Academie van Vastgoed, Troostwijk Taxaties
- [redacted] 5.1.2e [redacted], zelfstandig adviseur, voormalig businesscontroller cluster sociaal gemeente Amsterdam

Van het project waren aanwezig:

- [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted]
- [redacted] 5.1.2e [redacted], juridisch beleidsmedewerker
- [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted], strategisch adviseur

01833

FactRators

- [redacted], voorzitter
- [redacted], verslag met aanbevelingen

404416