Gemeente Amsterdam

Klantenpanel Vernieuwing Erfpachtstelsel *Verslag bijeenkomst 29 juni 2015*

Het klantenpanel Vernieuwing erfpachtstelsel kwam voor de vijfde keer bij elkaar.
Op de agenda stonden:

- Het advies van de grondwaardecommissie
- De Algemene Bepalingen Eeuwigdurende erfpacht

Er waren 20 deelnemers. Onder hen enkele ondernemers die zich hadden aangemeld dan wel waren benaderd voor het ondernemerspanel. De ondernemers hadden ter kennismaking en om vanuit hun specifieke kennis en ervaring noties mee te geven, een extra gesprek met de projectleider. Hiervan volgt een separaat verslag.

Advies grondwaardecommissie
Projectleider (10)(2e) (10)(2e) behandelde het proces van het advies grondwaardecommissie naar de standpuntbepaling door het college.
De globale planning ziet eruit als volgt:

- 18 juni: presentatie GWC
- Juni: consultatie
- SEBA, klantenpanels, notarissen, banken, makelaars
- Reces: uitwerken
- Daarna besluitvorming: college en raadscommissie RO
- Vaststelling collegevoordracht

Verder werd de kern van het advies van de GWC benoemd. Dat vindt u hier.

Vragen en reacties
Algemeen: het streven naar een transparant systeem werd positief gewaardeerd, net als het participatietraject bij de vernieuwing.
Er waren vragen bij uitvoerbaarheid en bij enkele aannames in het rapport van de GWC. Enkele aanwezigen hadden daarbij graag nu al rekenvoorbeelden gezien.

Verzoeken om aandacht voor met name de volgende specifieke punten:

- bij het systeem van residuele grondwaarde is de aanname dat goedkopere huizen in goedkopere buurten staan;
- in enkele wijken in opkomst worden forse investeringen gedaan;
- wat als de residuele waarde van bestaande bouw hoger blijkt dan van nieuwbouw;
- hoe zit het met de waardebepaling van voortdurende rechten;
- geloofwaardigheid waardeverschil erfpacht/eigendom (4%) voor banken;

- maak overstappen aantrekkelijk voor mensen;
- wordt er overdrachtsbelasting betaald bij overstap;
- kun je als je een huis koopt opnieuw kiezen voor een ander canonregime.

Deze zaken worden meegenomen/doorgerekend in de uitwerking van het advies door het projectteam.

Naar aanleiding van vragen uit de zaal werden met name nog deze zaken uitgelicht:

- Waarom een verouderingsfactor?
De verouderingsfactor is nodig omdat een pand van bijvoorbeeld 20 jaar oud niet meer dezelfde waarde heeft als een nieuw pand. De verouderingsfactor hangt af van het bouwjaar, de ouderdom (op het moment van waarderen) en staat van onderhoud.
- Als het pand slecht onderhouden is, moet WOZ-waarde ook lager uitkomen.
Dit is juist.
- Een pand van 50 jaar of ouder kan meer waard zijn?
De kan omdat de ene bouwstijl of periode geliefder is dan de andere.
- Indexatie kan ook onzekerheid betekenen; denk aan inflatie. En voor oudere mensen die al lang canon betalen, is vaste canon onvoordeliger.
De canonbepaling op basis van indexatie is voorspelbaarder dan de huidige canonsprong. En indexatie is alleen op basis van verleden.
- Wat is de rol van canon die in het huidige systeem al is betaald voor de canon in het nieuwe systeem?
Geen.
- Wat gebeurt er met vicarierechten?
Die worden apart meegenomen in bij het opstellen van beleid/de overstapregeling .
- Wanneer begint de communicatiecampagne?
Op het moment dat we concreter kunnen zijn.



Algemene bepalingen

(10)(2e) (10)(2e) van de werkgroep AB vertelde dat de huidige AB het uitgangspunt zijn voor de nieuwe, en dat daarbij gekeken wordt hoe andere steden het doen.
De werkgroep AB kijkt met een juridische, communicatieve, financiële en maatschappelijke bril. Extern wordt afgestemd met banken (voldoet het aan de bancaire richtlijnen?/ is goed financierbaar?) en notarissen.
Voorwaarden van de AB zijn: juridische houdbaarheid, begrijpelijkheid en uitvoerbaarheid. Alle bestuurlijk relevante beslissingen over de nieuwe erfpacht, en dus ook de AB, gaan via het Bestuurlijk Team (de drie verantwoordelijke wethouders). Daarna gaan de AB voor vrijgave naar het college. Dan volgt de inspraak en tot slot, naar verwachting in het voorjaar van 2016, de vaststelling door de gemeenteraad
De erfpachters kregen enkele concept artikelen voorgelegd om de leesbaarheid te beoordelen.

Reacties



- Goed leesbaar Nederlands.
- Het artikel over de derdenwerking blijft moeilijk.
- Verbetering is, dat er niet steeds verwezen wordt naar andere artikelen die je dan verondersteld wordt te kennen.
- Denk aan twee versies: een juridische en een publieksversie.
- Zijn derdenwerking en kettingbeding identieke termen?
  A: Nee; de derdenwerking geldt in principe voor alle erfpachtvoorwaarden. De bepaling over het kettingbeding is een vangnet voor bepalingen die toch geen derdenwerking hebben.
- Staat in de nieuwe AB straks ook wat er gebeurt als de gemeente publiekrechtelijk ingrijpt?
  A: Dat is aan het college om te bepalen. Dat besluit nemen burgemeester en wethouders naar verwachting in het najaar.
- 'Verkrijger en rechtsvoorganger', staat in een artikel. Is andersom niet logischer?
  A: Wellicht, het staat in die volgorde omdat wij dit zo hebben overgenomen uit de wet. Van belang is alleen, dat beiden aansprakelijk zijn voor achterstallige canon.
- Hoe weet je of er canon betaald is als je een pand op erfpacht koopt?
  A: Dit checkt de notaris.