Gemeente Amsterdam

Aan Wethouder Van der Burg
c.c. 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e,
Pierre van Rossum

Annotatie raadscommissie 8 februari

bijlagen Overzicht van de ingediende vragen door raadsleden

Aanleiding
Naar aanleiding van de start van de inspraak en het openbaar maken van de verschillende stukken met betrekking tot overstapregeling, grondwaardebepaling en aanvullend beleid, heeft de raadscommissie gevraagd om agenderen van die stukken.

Op de agenda van de raadscommissie van 8 februari staan daarom de volgende punten:

12. Kennisnemen van het collegebesluit tot Instemmen met het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten Nr. BD2016-018296
13. Kennisnemen van het collegebesluit tot instemmen met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten Nr. BD2016-018292
14. Kennisnemen van het collegebesluit tot vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht Nr. BD2016-018289

Ter voorbereiding van deze raadscommissie heeft op 31 januari een besloten technische sessie plaatsgevonden. Alle partijen waren vertegenwoordigd. 5.1.2e 5.1.2e zat deze sessie voor, 5.1.2e 5.1.2e gaf een presentatie en vervolgens zijn vragen van de commissie beantwoord. Er werden vooral veel vragen gesteld over het grondprijsbeleid en dan vooral het verschil van 73% tussen het oude en nieuwe grondprijsbeleid, de BSQ, de uitkomsten en het effect voor de erfpachter.

Ondersteuning tijdens de raadscommissie
Tijdens de raadscommissie zal 5.1.2e 5.1.2e aanwezig zijn. Tevens zullen de ambtenaren aanwezig zijn die direct betrokken zijn bij de stukken om 5.1.2e te voeden met de nadere toelichtingen.

Wat is de status van de nu voorliggende stukken
Het college heeft de stukken openbaar gemaakt in het kader van de inspraak over de Overstapregeling. Na verwerking van de inspraakreacties zal het college de stukken definitief maken en dan ter bespreking en besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad. Dat maakt dat de bespreking van 8 februari procedureel een 'informeel' moment is omdat er nog geen definitief voorstel van het college ligt dat in de raadscommissie zou moeten worden besproken.
De raadscommisise wil met de wethouder van gedachten wisselen over de stukken die door het college zijn openbaar gemaakt zonder dat een standpunt van de commissie wordt gevraagd, dat komt later.

De stukken kort toegelicht:

12. Voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten
    - Bijlage: voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten

Op het voorgenomen beleid is geen inspraak mogelijk omdat het nadere uitwerking van de AB2016 betreft. Besluitvorming vindt zoals altijd plaats in de gemeenteraad

13. Voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten
    - Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten
    - Verschillen tussen de WOZ methode en het grondprijsbeleid
    - Rapporten van Ortec Finance
    - Ter inzage: lijst buurtstraatquotes-bandbreedtes

    Het beleid grondwaardebepaling ligt niet voor ter inspraak omdat het gaat om het vaststellen van tarieven en die zijn geen onderwerp van inspraak. Besluitvorming vindt zoals altijd plaats in de gemeenteraad
14. Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht
    - Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht
    - SEO-notitie beoordeling WOZ bestand
    - Analyse van de financiële effecten (Rebel)
    - Inspraakdocument
    - Brief aan SEBA met reactie op rapport MWC

    De Overstapregeling ligt wel voor ter inspraak.

Omdat we de afgelopen weken intensief over de voorstellen hebben gesproken zijn de voordrachten niet meer samengevat in deze annotatie.

De inspraak is 4 weken onderweg, waar staan we

Op 9 januari is de inspraak gestart en vanaf het eerste moment was de belangstelling veel groter dan bij de inspraak over de Algemene Bepalingen. Vanaf het eerste moment waren er veel reacties, telefoontjes en mailtjes. De meeste reacties waren negatief "wat is het duur en onbetaalbaar". De rekentool is door veel mensen gebruikt.
In zijn algemeenheid is alle informatie goed ontsloten, worden mensen telefonisch en per mail te woord gestaan. Mensen worden ook geholpen bij het invullen van de rekentool als ze daar behoefte aan hebben. Even wat cijfers tot nu toe:

- <u>Rekentool</u>
  10.000 unieke bezoekers
  40.000 sessies
  25.500 volledig ingevuld
- <u>10.000 vulden enquête in:</u>
  6% denkt over te stappen
  59% twijfelt nog
  35% denkt niet over te stappen
- <u>1.600 inspraakreacties</u>
- <u>500 mails met vragen</u>
- <u>2.600 telefoontjes</u>
- <u>Informatiemarkt</u>
  Dag 1: ongeveer 300 bezoekers

Op de door SEBA georganiseerde demonstratie op 31 januari kwamen circa 500 mensen af. De groep wilde vervolgens naar de informatiemarkt en daarop liet de beveiliging het rolluik zakken en

sloot de markt vanwege de veiligheid. Dat leidde tot wat commotie maar toen die weer was afgenomen en een deel van de mensen huiswaarts was gekeerd ging de markt weer open.

Binnengekomen vragen
Er zijn een groot aantal vragen binnengekomen. We lopen iets achter in de beantwoording maar proberen die zo snel mogelijk af te wikkelen.

Vanuit de raadscommissie zijn er vragen gesteld door D66 en PVDA. In de bijlage zijn die opgenomen en voorzien van een eerste concept beantwoording. De antwoorden zijn nog niet volledig en ook nog niet definitief maar geven wel goed houvast bij het gesprek met de raadscommissie.

De belangrijkste onderwerpen
Een aantal onderwerpen zal in de raadscommissie ongetwijfeld aan de orde komen. Ik licht die kort toe.

- **De buurtstraatquote**
  Mensen hebben de indruk dat de buurtstraatquote een 'verzonnen' percentage is en dat de buurtstraatquote dubbelt met de WOZ waarde. Daarom is belangrijk te weten hoe de BSQ tot stand komt:
  1. Van alle (80%) woningen is de individuele erfpachtgrondwaarde bepaald (WOZ-stichtingskosten – 10%)
  2. Vervolgens wordt met die erfpachtgrondwaarde de individuele grondquote bepaald
  3. Die individuele grondquote is vervolgens per straat gemiddeld

  De BSQ geeft dus aan welk deel van je woning bestaat uit de herbouwkosten en welk deel uit de grondkosten

- **Stichtingskosten**
  De stichtingskosten zijn per woningtype berekend. Ze vallen hoger uit dan geadviseerd door de GWC maar lager dan in ons huidige stelsel. De stichtingskosten zijn door een extern bureau berekend.
  In de stichtingskosten werden tot nu toe altijd de funderingskosten meegenomen. Deze zijn in de nieuwe berekening niet meer opgenomen omdat bij herbouwkosten de fundering kan worden hergebruikt.
  De verouderingsfactor is komen te vervallen op basis van het advies van Ortec. Als gevolg daarvan is de erfpachter gemiddeld genomen voordeliger uit, in een aantal situaties niet. Het vervallen van de verouderingsfactor kost de gemeente circa 500 miljoen als iedereen in 2017 zou overstappen.

- **(ook) Het voortdurende stelsel wordt 73% duurder dan het huidige grondprijsbeleid**
  Dit is een belangrijk en steeds terugkerend onderwerp. Rebel maakt hiervoor op dit moment een notitie. Deze notitie is echter nog niet gereed en volgt dinsdag.

- **Korting, het is te duur**

Er wordt heel veel gesproken over het ontbreken van korting bij erfpachters. Wat daarbij een rol speelt is dat je alleen een voordeel hebt als je ook daadwerkelijk in 2017 overstapt. Later overstappen levert voor de erfpachter direct een financieel nadeliger voorstel op.

Voor erfpachters die in de financiële problemen komen bij een canonherziening aan het einde van het tijdvak is er een vangnetregeling. Deze regeling is er ook voor mensen die aan het einde van het tijdvak besluiten om over te stappen.

- **Vrijwilligheid**
  Banken zouden eeuwigdurende erfpacht zo interessant kunnen vinden dat ze bij hypotheken de overstap naar eeuwigdurende erfpacht stimuleren. Soms wordt ook gesuggereerd dat banken dat verplicht zullen stellen. Uit de expertsessies van de banken is dit niet gebleken. Daar komt bij dat ook wanneer een erfpachter niet is overgestapt de toekomstige koper en daarmee ook de bank met de rekentool precies kan nagaan wat de toekomstige erfpachtkosten zouden gaan zijn.

BIJLAGEN,
de vragen van D66 en PVDA

De vragen zijn waar mogelijk al van antwoorden of antwoordrichtingen voorzien maar zijn nog niet definitief.

VRAGEN D66

Overstapregeling

1. In het rapport van Rebel over de financiële impact van de overstapregeling staat op pagina 3 onder conclusie 1a:

"Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert dan voortdurend bij een overstap bij einde tijdvak komt in belangrijke mate door de andere wijze van grondwaardebepaling. Die valt gemiddeld 73% hoger uit in het eeuwigdurende stelsel. Echter, deze vergelijking heeft een vrij theoretische waarde. Erfpachters hoeven namelijk niet verplicht over te stappen. Wanneer het eeuwigdurende stelsel duurder is ten opzichte van het voortdurende stelsel zal de erfpachter waarschijnlijk kiezen voor het aanbod o.b.v. het voortdurende stelsel. Daarmee zullen de opbrengsten (na canonherziening tijdvak) voor de gemeente waarschijnlijk niet hoger uitvallen ten opzichte van het voortdurende stelsel."

a. Is het correct dat de nieuwe hogere grondprijzen in het voorstel van het college ook gelden voor aanbiedingen binnen het voortdurende stelsel?

Antwoord 1a:
Het voorstel van het college is om één methode van grondwaardebepaling te hanteren voor zowel eeuwigdurende als voortdurende erfpacht. Het hanteren van twee verschillende methodieken van grondwaardebepaling zou verwarrend en inconsequent zijn. Er zouden dan immers voor eenzelfde object twee marktwaardeniveaus, twee stichtingskostenniveaus en twee grondwaardeniveaus gecommuniceerd moeten worden aan de erfpachters. De argumenten voor het hanteren van een methodiek staan in de voordracht voor de raadscommissie bij 1.3 en zijn:

- één methode is eenduidiger en voorkomt fouten in de uitvoering;
- het verschil in afkoopsom tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht kent met een methode altijd dezelfde verhouding;
- de huidige methode van grondprijsbepaling is door de GWC als intransparant beoordeeld.

In de notitie "De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016" wordt uitgebreid ingegaan op de verschillen tussen de twee methodieken. De twee grondprijsmethodes leiden tot verschillende erfpachtgrondwaarden. De erfpachtgrondwaarde op basis van de buurtstraatquote (nieuwe methode) kan zowel lager als hoger zijn dan de erfpachtgrondwaarde per buurt (op basis van de huidige methode). Hierdoor verschillen ook de uitkomsten per woning en kunnen deze met de buurtstraatquote in een buurt zowel hoger als lager zijn dan de buurtgrondwaarde op basis van de huidige methodiek. De oorzaak is dat de tot nu toe gebruikte methodiek een grovere korrelgrootte heeft dan de methodiek van de buurtstraatquote, waardoor de nieuwe berekening specifieker aansluit op de situatie van het object. De nieuwe methodiek kent daarnaast een veel grotere dekking dan de oude systematiek, waar voor veel buurten geen grondwaarde gegeven was en biedt dus veel meer erfpachters inzicht in hun actuele erfpachtgrondwaarde.

b. Is het correct dat ook erfpachters die bij einde tijdvak kiezen voor een nieuw tijdvak voortdurende erfpacht, dus ook op basis van de nieuwe methodiek (die gemiddeld resulteert in 73% hogere grondprijzen) een aanbieding zullen krijgen? Kan het college dat toelichten?

Antwoord 1b:
Het college stelt inderdaad voor om bij einde tijdvak het gemeentelijke aanbod voor een volgend voortdurend tijdvak te baseren op de nieuwe methode, waarbij de erfpachtgrondwaarde bepaald wordt door de WOZ-waarde en buurtstraatquote Er kan echter niet geconcludeerd worden dat de nieuwe methodiek resulteert in gemiddeld 73% hogere grondprijzen voor een voortdurend tijdvak. Voor een opvolgend voortdurend tijdvak op basis van de nieuwe methode stelt het college ook een aangepaste afkoopinstructie voor, waarbij de afkoopsom gelijk is aan de contante waarde van de overeengekomen canonbetalingen voor een tijdvak van 50 jaar. De afkoopsom voor 50 jaar zal daardoor lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde in het nieuwe systeem. De erfpachtgrondwaarde is immers gelijk aan de afkoopsom voor een eeuwigdurende periode. In het huidige systeem is de erfpachtgrondwaarde wel gelijk aan de afkoopsom voor 50 jaar.

In de eerder genoemde notitie "De verschillen tussen de WOZ-methode en het Grondprijsbeleid 2016" staat aangegeven dat er op dit moment weinig verschil is tussen de methodieken. De 73% ontstaat doordat Rebel in haar berekeningen de aanname doet dat de WOZ- waarde tussen peildatum 2014 en 2017 een ontwikkeling doormaakt van 40% en dat de marktwaarde met de huidige methode stijgt met 2,25% per jaar (totaal 7,7%). Omdat in deze aanname de ontwikkeling van de herbouwkosten beperkt is, stijgt de grondwaarde in deze veronderstelling veel sneller dan de marktwaarde vanwege het hefboomeffect en dit resulteert in 73% hogere grondwaarde.

Voor de raming van de gevolgen voor de gemeentelijke inkomsten op de lange termijn is dit een werkbare vergelijking van beide stelsels. Maar de vastgoedmarkt ontwikkelt zich niet lineair. De nieuwe methode heeft een "vertraging" van twee jaar en loopt dus achter op de marktontwikkelingen. Dat betekent dat de erfpachtgrondwaarde soms hoger zal uitkomen en soms lager. Bovendien wordt bij de nieuwe methode de erfpachtgrondwaarde per buurtstraat bepaald en niet meer per buurt of buurtcombinatie. Ook hierdoor ontstaan grote verschillen. De nieuwe methode is wat betreft grondwaardebepaling exacter door de keuze van de korrelgrootte van buurtstraat maar is een grondwaardebeeld van twee jaar terug.

Erfpachters hebben altijd het recht om het aanbod te verwerpen en deskundigen in te schakelen. Rebel is voor de vergelijking van blijven in het voortdurende stelsel (dus niet overstappen) en overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voor het voortdurende stelsel uitgegaan van het huidige grondprijsbeleid en het feit dat een deel van erfpachters deskundigen inschakelen en daardoor gemiddeld genomen op een lagere grondwaarde uitkomen.

c. Is het correct dat de vergelijking niet enkel van theoretische waarde is, maar dat de grondprijzen op basis van de WOZ methode kunnen leiden tot fors hogere opbrengsten voor de gemeente, vergeleken met de huidige grondprijsbepaling, ook wanneer erfpachters ervoor kiezen niet over te stappen op eeuwigdurend aan het einde van het tijdvak? Kan het college dit toelichten?

Antwoord 1c:
Deze conclusie kan niet getrokken worden. De vergelijking van de toekomstige opbrengsten uit het voortdurende stelsel en uit het eeuwigdurende stelsel is gebaseerd op aannames en een stabiele ontwikkeling. Dit leidt tot uitkomsten, die altijd in samenhang en combinatie met de gevoeligheidsanalyses gezien moeten worden. De conclusie zou enkel correct zijn als de woningmarkt zich vanaf nu stabiliseert en een stabiele ontwikkeling doormaakt van 2,25% per jaar

en de herbouwkosten een ontwikkeling 2,25% en erfpachters helemaal geen gebruik meer maken van de mogelijkheid deskundigen in te schakelen bij einde tijdvak. Beide zijn onrealistische aannames. Ook zijn de uitkomsten in de vergelijking gevoelig voor de ontwikkeling van de rente. Daarom is het een theoretische vergelijking.

2. In het rapport van Rebel over de financiële impact van de overstapregeling staat op pagina 3 onder conclusie 1b:

Figuur 1 en tabel 1 geven de opbrengsten weer in het basisscenario van de door ons berekende extremen: 100% voortdurend en, 100% eeuwigdurend met tussentijdse overstap in 2017. Ook hebben we de theoretische lijn weergegeven waarbij alle rechten bij einde tijdvak kiezen voor het eeuwigdurende stelsel. Omdat overstappen bij einde tijdvak over het algemeen niet aantrekkelijk is voor erfpachters, zullen de inkomsten van de gemeente zich in de praktijk ergens in het grijs gearceerde gebied bevinden.

a. Is het correct dat de conclusie - "*Omdat overstappen bij einde tijdvak over het algemeen niet aantrekkelijk is voor erfpachters, zullen de inkomsten van de gemeente zich in de praktijk ergens in het grijs gearceerde gebied bevinden.*" is gebaseerd op de aanname dat erfpachters aan het einde tijdvak kunnen kiezen voor een overstap tegen de huidige grondprijssystematiek?

Antwoord 2a:
Nee dit is niet correct. Het is gebaseerd op de aanname dat erfpachters in het voortdurende stelsel de mogelijkheid hebben deskundigen in te schakelen die gemiddeld genomen lager uit komen dan de huidige grondprijssystematiek en dat ze dit aanbod zullen prevaleren als het eeuwigdurende aanbod bij einde tijdvak veel onaantrekkelijker is.

b. Hoe is dat te rijmen met het feit dat in het voorstel van het college de nieuwe WOZ-grondprijssystematiek ook geldt in het voortdurende systeem?

Antwoord 2b:
Erfpachters houden de mogelijkheid om te kiezen voor het inschakelen van een commissie van drie deskundigen wanneer zij er voor kiezen in het voortdurende erfpachtstelsel te blijven. Het is onvoorspelbaar wat de hoogte van de canon voor een voortdurend tijdvak zal zijn die deze deskundigen in de toekomst zullen adviseren. Op basis van de huidige deskundigenadviezen is geconstateerd dat deskundigen gemiddeld genomen over alle canonherzieningen (dus bij erfpachters die wel en erfpachters die geen deskundigen inschakelen) 13,6% lager uitkomen dan de huidige grondprijzen. Dit startpunt is aan de hand van dezelfde model-aannamen geëxtrapoleerd naar de toekomst. Ook op deze aannamen heeft Rebel gevoeligheidsanalyses uitgevoerd.

c. Is het dan niet mogelijk dat de opbrengsten boven de rode lijn uitkomen (voortdurende erfpacht met behoud van huidige grondprijssystematiek) als maar een deel van de erfpachters overstapt in 2017?

Antwoord 2c:

Theoretisch is dat mogelijk als de waardeontwikkeling op de woningmarkt zich gedraagt volgens de aannames (stabiel stijgende ontwikkeling) en het merendeel van erfpachters bij canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht geen deskundigen inschakelt, maar het gemeentelijk aanbod accepteert of wanneer het aanbod van deskundigen gelijk zal zijn aan dat van de gemeente.

d. Bij welke verhouding overstappers in 2017 versus overstappers einde tijdvak zouden de inkomsten voor de gemeente stijgen ten opzichte van de inkomsten onder voortdurende erfpacht met het huidige grondprijssysteem?

Antwoord 2d:

Op basis van de Rebel analyse zullen de inkomsten van de gemeente niet stijgen. Een erfpachter die op basis van de aangeboden voorwaarden in 2017 zal overstappen zal de gemeente gemiddeld genomen minder opbrengen dan wanneer deze niet zou overstappen. Erfpachters die pas aan het einde van het tijdvak de keuze maken, zullen enkel overstappen als het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijker is dan het voortdurende gemeentelijke aanbod of het aanbod van deskundigen. Bij de aangenomen verwachtingen in het model ten aanzien van het aanbod van deskundigen zal dit de financieel rationele keuze zijn bij einde tijdvak en daarmee maximale toekomstige gemeentelijk opbrengsten.

3. In figuur 1 en tabel 1 is een grafiek opgenomen met de opbrengsten in het basisscenario van o.a. 100% eeuwigdurend met tussentijdse overstap in 2017. Hierbij is gekozen voor een mix in de overstap van een keuze voor eeuwigdurende afkoop en van een eeuwigdurende canon.

a. Zouden wij dezelfde figuur kunnen zien, maar dan voor de situatie waarin alle overstappers in 2017 kiezen voor canonbetaling?

Antwoord 3a:

Deze vraag wordt nog door Rebel uitgewerkt.

b. Wat is dan de netto contante waarde van de inkomsten voor de gemeente in de komende periode van 100 jaar?

Antwoord 3b:

Onderstaande tabel geeft aan wat de netto contante waarde van de gemeentelijke opbrengsten is in beide stelsels onder de aanname dat iedereen bij tussentijdse overstap kiest voor canonbetaling én waarbij een correctie plaats heeft gevonden voor de erfpachters met AB1994 die recht op verlengde afkoop hebben (waarbij verondersteld is dat ze dat recht benutten en de afkoopsom voor het verlengde tijdvak pas aan het einde van hun huidige tijdvak betalen).

NCW (bedragen in mln euro)	Analyse 100 jaar 10% afkoop		Analyse 100 jaar 0% afkoop		Analyse 10 jaar 0% afkoop	
	EUR	*%*	*EUR*	*%*	*EUR*	*%*
Voortdurende stelsel	4.326	100%	4.244	100%	235	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%	3.000	71%	240	102%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%	7.977	188%	248	106%

4. In het voorstel wordt aangegeven dat aanbiedingen niet pro-actief worden verstuurd. Dit terwijl ook wordt gesteld dat een overstap na 2017 aanmerkelijk duurder is, omdat dan een meer recente peildatum zou worden gehanteerd (voor overstap in 2018 bijv. peildatum 2016).

a. Kan uitgebreider worden toegelicht waarom aanbiedingen niet pro-actief worden verstuurd? Zijn hier nog andere redenen voor dan operationele?

Antwoord 4a:

Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig, zowel tijdens het lopende tijdvak als bij einde van het tijdvak. Om het vrijwillige karakter van een overstap te onderschrijven kiest de gemeente er voor om niet alle erfpachters actief een overstapaanbod te versturen, maar om de keuze aan de erfpachter te laten of hij dit wil aanvragen. Het is wel de bedoeling dat alle erfpachters na vaststelling van de Overstapregeling een brief krijgen waarin staat dat zij een aanvraag kunnen indienen en dat online een tool beschikbaar is waarmee zij kunnen zien wat het financieel voor hen betekent en tevens elektronisch een aanvraag kunnen indienen.

Het niet proactief versturen van een aanbieding bevordert daarnaast de uitvoerbaarheid van de overstap, wat in het belang van de erfpachters is die willen overstappen. Het bedienen van overstappers vergt in een aantal gevallen meer werk dan voor de meeste aanvragen zal gelden. Niet alle woningen hebben een buurstraatquote en niet alle woningen beschikken over een WOZ-waarde met prijspeil 2014. Hiervoor zullen maatwerkberekeningen uitgevoerd moeten worden. Daarnaast komen niet alle erfpachtdossiers qua omvang overeen met het WOZ-object of zijn erfpachtdossier niet compleet of onjuist. Dit vergt voor een deel van de erfpachtdossiers dus extra werk om het op orde te krijgen. Het is zonde hier capaciteit aan te besteden als erfpachters überhaupt niet geïnteresseerd zijn in een overstapaanbod. Door alle erfpachters per brief te melden dat zij online een vrijblijvende aanvraag kunnen doen wordt voorkomen dat we ambtelijke capaciteit verspillen.

b. Hoe wordt gezorgd dat elke Amsterdammer op de hoogte wordt gesteld van de mogelijkheid tot overstappen en de voordelen van snel overstappen?

Antwoord 4b:

Er zal na besluitvorming in de gemeenteraad een brief worden verstuurd aan alle erfpachters om dit kenbaar te maken. Daarnaast zal het via andere kanalen, zoals internet en social media, bekend gemaakt worden.

c. Wat is de geschatte reactietijd van de gemeente op een aanvraag? Hoe lang blijft een aanbieding geldig? Geldt als peildatum voor het vaststellen van de grondwaarde het moment van aanvraag van de aanbieding of het akkoord van de erfpachter?

Antwoord 4c:

In veel gevallen zal de reactietijd van de gemeente kort zijn omdat de aanbieding geautomatiseerd tot stand komt. Alleen in die gevallen waarin maatwerk nodig is (omdat geen buurtstraatquote en/of geen WOZ-waarde bekend is of wanneer het erfpachtdossier niet op orde is) zal de reactietijd langer zijn. Het is sterk afhankelijk van de hoeveelheid die niet geautomatiseerd verwerkt kunnen worden hoe lang de reactietijd wordt. Dat is nu nog niet goed in te schatten. De peildatum voor het vaststellen van de grondwaarde zal altijd het moment van (volledige) aanvraag zijn.

5. Op pagina 12 van de voordracht 'Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht' wordt gesteld: 'De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde'.

a. Wordt hier gedoeld op de grondwaarde opgenomen in het oude voortdurende contract? Zo ja, waarom is dit dan het geval? Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde?

Antwoord 5a:

Op het moment van overstappen wordt de dan actuele erfpachtgrondwaarde vastgesteld. Deze wordt opgenomen in het nieuwe eeuwigdurende contract. Een erfpachter die niet kiest om direct af te kopen kan altijd op een later moment afkopen. Op dat moment geldt dat de nieuwe afkoopsom nooit lager zal mogen uitkomen dan die erfpachtgrondwaarde.

b. Indien wordt verwezen naar de erfpachtgrondwaarde op moment van overstap: waarom geldt dan deze erfpachtgrondwaarde als minimum? Wederom: Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde? In welke gevallen zou de afkoopsom hoger kunnen zijn dan de erfpachtgrondwaarde?

Antwoord 5b:

De afkoopsom kan hoger zijn als er wordt gekozen voor canonbetaling aan het eind van het lopende tijdvak en het canonbedrag onderhevig is geweest aan sterke inflatie. Als het

canonpercentage dan nog steeds laag is dan zal de afkoopsom hoger zijn dan de oorspronkelijke grondwaarde.

6. Kosten voor het vastleggen van de overstap bij een notaris kan een grote horde vormen voor overstap, zeker omdat voor veel erfpachters het voordeel van overstap ver in de toekomst zal liggen.

a. Is ons begrip correct dat ook een notariële akte nodig als mensen er niet voor kiezen af te kopen maar alleen hun toekomstige canon vastleggen?

Antwoord 6a:

Ja, een notariële akte is altijd nodig bij overstap, ongeacht voor welke betalingsvorm de erfpachter kiest. De toekomstige canon die op moment van tussentijdse overstap wordt overeengekomen is alleen zeker gesteld voor de erfpachter en zijn opvolgers als deze bij een notaris wordt vastgelegd. De erfpachters krijgen tevens jaarlijks een brief van de gemeente waarin hun jaarlijks geïndexeerde canon staat vermeld.

b. Wat is de gemeente van plan om ervoor te zorgen dat de kosten voor de Amsterdammer zo laag mogelijk uitvallen?

Antwoord 6b:

De gemeente is aan het overwegen of zij zoveel mogelijk voorwerk/uitzoekwerk voor het opvoeren van de akte gaat doen, zodat de notaris dit werk niet meer hoeft te doen. Hierdoor zullen de kosten van de erfpachter lager zijn, maar daar staat tegenover dat de kosten bij de gemeente voor het voorwerk zullen stijgen. Daarnaast heeft de gemeente reeds met notarissen gesproken over het opstellen van modelakten, waardoor de notariskosten voor de erfpachter lager kunnen zijn. Het is echter aan de notarissen deze akten op te stellen.

c. Op welke wijze zal de gemeente benodigde informatie en documenten beschikbaar stellen?

Antwoord 6c:

De informatie zal digitaal aan notarissen beschikbaar worden gesteld. Wat de gemeente in het archief heeft, zal de gemeente uiteraard beschikbaar stellen aan de notaris. Taak van de notaris echter om zelf ook de juiste documenten in huis te hebben.

d. Ziet het college een rol voor de gemeente in bijvoorbeeld het bundelen van vraag, het

opzetten/faciliteren van een marktplaats waarop Amsterdammers de beste/goedkoopste notaris kunnen selecteren, het maken van standaard overeenkomsten?

Antwoord 6d:

Hier ziet de gemeente geen rol voor zichzelf, omdat dit de vrije keuze is van de erfpachter. Daarnaast is uit het verleden gebleken dat de goedkoopste notaris niet altijd de beste notaris is. In de overstapregeling staat als voorwaarde genoemd dat het een notaris moet zijn uit de gemeente Amsterdam, waardoor deze een grotere affiniteit met erfpacht heeft.

e. Welke mogelijkheden ziet de gemeente voor het verstrekken van leningen (of een rol te spelen in het arrangeren hiervan) voor de notariskosten om de drempel voor overstap te verlagen?

Antwoord 6e:

De gemeente verwacht dat de notariskosten niet dermate hoog zullen zijn dat daar een lening voor hoeft te worden afgesloten. De notariskosten zijn naar verwachting rond de € 600,-. Het optuigen en beheren van een dergelijke regeling voor het belenen van de notariskosten zou uitvoeringskosten met zich meebrengen die niet opwegen tegen de hoogte van de lening.

7. De overstapaanbieding van de gemeente maakt de claim die rust op Amsterdamse huizen op erfpachtgrond transparant. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde van huizen op erfpacht (de erfpachtrechten). Een verandering van waarde van huizen op erfpacht kan grote financiële gevolgen hebben voor Amsterdammers.

a. Heeft het college een analyse gedaan van wat dit voor Amsterdammers die wonen op erfpachtgrond kan betekenen? Is gekeken naar recente transacties van woningen op erfpachtgrond (erfpachtrechten) en de daarbij impliciet aangenomen waarde van de erfpachtgrond (het bloot eigendom) en hoe deze zich verhoudt tot de afkoopbedragen zoals het college deze voorstelt?

Antwoord 7a:

Nee, een dergelijke analyse is niet gedaan. Wel is het zo dat dit vraagstuk zich ook in het huidige stelsel voordoet. Immers aan het einde van het tijdvak wordt de canon herzien en kan worden gekozen voor afkoop of canonbetaling voor een nieuw tijdvak van 50 jaar. Belangrijk is dat het aanbod van eeuwigdurende erfpacht vrijwillig is. In die zin zou er geen gevolg voor de woningmarkt moeten zijn.

b. Is onderzocht hoe de door het college aangenomen waarde van het erfpachtrecht (het

deel van de totale waarde van grond en opstal dat de gemeente niet toerekent aan de grond) zich verhoudt ten opzichte van de op de erfpachtrechten gevestigde hypotheken? Zo ja, kan het college hiervan de uitkomsten delen?

Antwoord 7b:

Nee, het is ook niet mogelijk dit te onderzoeken wegens het ontbreken van de data. De gemeente beschikt niet over de informatie van de hypotheken die rusten op individuele huizen. Dit is privacy gevoelige informatie. De gemeente heeft geen toegang tot deze informatie bij het kadaster en bovendien hoeft het inschrijvingsbedrag niet overeen te komen met de openstaande lening. Deze data is alleen beschikbaar bij de desbetreffende hypotheekbanken.

c. Indien het college deze analyses nog niet heeft gemaakt, zou het deze alsnog kunnen uitvoeren, desnoods steekproefsgewijs (maar wel verspreid over de stad)?

Antwoord 7c:

De gemeente beschikt niet over de benodigde data en deze is ook niet beschikbaar voor de gemeente. Bovendien is het de vraag of een steekproefsgewijze analyse representatief is.

d. Kan het college deze analyses maken zowel voor erfpachters die direct overstappen als voor erfpachters die er (voorlopig) voor kiezen in het voortdurende systeem te blijven?

Antwoord 7d:

Nee, een dergelijke analyse is niet te maken.

Grondwaardebepaling

8. In de voordracht voor de overstapregeling wordt op pagina 19 vermeld:

Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert dan voortdurend bij een overstap bij einde tijdvak komt in belangrijke mate door de andere wijze van grondwaardebepaling. Die valt gemiddeld 73% hoger uit in het eeuwigdurende stelsel. Ook wordt vermeld: *"Zonder de marktontwikkeling van de afgelopen 2 jaar zou de WOZ methode aanmerkelijk hoger uitkomen dan de wijze van grondprijsbepaling in het huidige grondprijsbeleid."*

a. Is het zo dat wanneer dezelfde peildatum wordt genomen de nieuwe methode ('WOZ') resulteert in een gemiddeld 73% hogere grondwaarde dan in de huidige methode?

Antwoord 8a:

Onderdeel van de nieuwe methodiek is dat de peildatum van de grondwaardebepaling minimaal twee jaar achterloopt op de actualiteit. In het huidige Grondprijsbeleid wordt zo veel als mogelijk

aangesloten bij de actuele grondwaarde. Onderdeel van de verschillen tussen de methodieken is dus dat de grondwaardebepaling plaatsvindt met een ander referentiekader (marktbeeld van twee jaar geleden versus een zo actueel mogelijk beeld). Wanneer dit verschil tussen de methodieken er uit wordt gehaald, worden de methodieken dus niet meer met elkaar vergeleken. Bovendien is de WOZ met prijspeil 1 januari 2017 voorlopig nog niet beschikbaar. Een uitgebreidere toelichting op de door Rebel genoemde 73% is gegeven bij het antwoord op vraag 1b.

b. Is het correct dat wanneer voor de WOZ-methodiek wordt gekozen, deze WOZ-methode in een periode waarin de marktprijzen voor woningen niet verandert, resulteert in 73% hogere grondwaarden?

Antwoord 8b:

Zie het antwoord bij vraag 1b. Als de woningmarkt zich vanaf nu stabiel ontwikkelt, en de WOZ van iedere woning stijgt met de gemiddelde woningwaardeontwikkeling van de afgelopen drie jaar, dan kan het resulteren in 73% hogere grondwaarden. Maar zoals hierboven is toegelicht zijn het canonbedrag en de afkoopsom dan niet automatisch 73% hoger.

c. Kunnen we hieruit concluderen dat als erfpachters niet overstappen maar blijven in het voortdurende stelsel zij zeer waarschijnlijk (als de huizenmarkt niet in het huidige tempo blijft doorstijgen) een significant hogere aanbieding zullen krijgen dan als de gemeente geen aanpassingen had gemaakt in de grondwaardebepaling?

Antwoord 8c:
Op aanraden van de GWC heeft de gemeente een systematiek ontwikkeld waarin de residuele grondwaarde wordt afgeleid uit de WOZ-waarde. Door gebruik te maken van de WOZwaarde is het nieuwe systeem veel fijnmaziger en beter op de marktwaarde van het object toegesneden. Hierdoor kunnen de grondwaarden op individueel niveau hoger maar ook lager uitvallen dan in het huidige systeem dat veel grover was en waardoor grondwaarden veel meer uitgemiddeld werden. Hoe de grondwaarden in het nieuwe systeem zich zullen ontwikkelen hangt van veel factoren af en er kan niet op voorhand geconcludeerd worden dat de grondwaarden in het nieuwe systeem blijvend significant hoger zullen zijn dan ze in de oude systematiek geweest zouden zijn. Daar komt bij dat erfpachters in het voortdurende systeem recht blijven houden op waardevaststelling door deskundigen.

d. Kunnen wij de berekening zien van dit percentage van 73%, graag uitgesplitst in dezelfde stappen als zijn aangegeven voor de vergelijking WOZ 2014 en huidige methodiek 2016?

Antwoord 8d:

Een vergelijking van de grondwaarde tussen het huidige vastgestelde beleid en het voorgestelde beleid geeft een onvolledig beeld, ok als dat op gelijke peildatum plaatsvindt. De verschillen in opbrengsten tussen beide stelsel (zoals Rebel deze modelmatig heeft vergeleken en waar het verschil van 73% uit voortkomt) ontstaan namelijk door voorgestelde wijzigingen in de grondwaardebepaling, vaststelling van canonpercentage, indexering van de canon, inzet van

deskundigen en de afkoopinstructie. In onderstaande tabel wordt deze verschillen voor een gemiddeld appartement in Amsterdam afgepeld op peildatum 2014 en peildatum 2016.

e. Indien sprake is van een significant verschil in marktwaarde (grond + opstal gezamenlijk) tussen beide methoden, hoe is dit dan te verklaren?

Antwoord 8e:

De wijze van analyse van de woningmarkt verschilt aanzienlijk. In het huidige Grondprijsbeleid worden de vraagprijzen en transactieprijzen geanalyseerd op basis van een zo actueel mogelijk prijspeil. Voor de WOZ worden de transactieprijzen modelmatig geanalyseerd en omdat zij dit altijd doen voor het prijspeil 1 januari van een jaar eerder kunnen zij veel meer transactie meenemen. Bovendien zijn voor de WOZ andere data bronnen gebruikt (voor de oppervlakte van de woningen, woningtype, kavelgrootte etc.). Hierdoor kunnen er op elk niveau verschillen ontstaan maar is het niet mogelijk na te gaan waar eventuele verschillen, als die er al zijn, vandaan komen.

f. Kan het college een vergelijking per buurt verschaffen over hoe de gemiddelde prijzen in het huidige systeem verschillen van het WOZ systeem wanneer wordt uitgegaan van een zelfde peildatum (of constante prijzen) voor appartementen en eengezinswoningen? Kan het college de buurt-straat combinaties vermelden waar de waardering in het nieuwe systeem het meest afwijkt van die in het oude systeem?

Antwoord 8f:

Zoals toegelicht bij 8a is het niet juist en mogelijk deze analyse uit te voeren. De verschillen tussen de WOZ-methode en het huidige Grondprijsbeleid zijn voornamelijk door een andere korrelgrootte (buurtstraat versus buurt of buurtcombinatie). En doordat in het huidige Grondprijsbeleid een aanzienlijk deel maatwerk betreft is het niet mogelijk te bepalen waar de methodieken het meest van elkaar afwijken.

g. Kan het college een vergelijking voorleggen tussen de grondwaarden die worden verkregen met de WOZ-methode en de prijzen voor nieuwe gronduitgiften?

Antwoord 8g:

Prijzen voor nieuwe uitgiften zijn niet één op één te vergelijken met de WOZ methode. Prijzen voor nieuwe uitgiften worden dikwijls een aantal jaar voor uitgifte met een marktpartij overeengekomen. Soms zit daar zelfs wel 10 jaar tussen. Daarnaast betalen marktpartijen soms ook een optievergoeding en de hoogte van deze vergoeding hangt samen met de overeengekomen of vastgestelde grondprijs.

h. Kan het college een indicatie geven van de grondprijzen die zullen gelden in 2018 indien de methodiek zoals voorgesteld door het college wordt gehanteerd? Kan een schatting worden gegeven voor de orde van grote van stijging van 2018 naar 2019?

Antwoord 8h:

Het is nu nog niet mogelijk een indicatie te geven van de grondwaarde die zullen gaan gelden in 2018. Er is nog geen data beschikbaar en er zijn nog geen berekeningen gemaakt.

i. In de afgelopen jaren heeft het college steeds een voorstel gedaan voor grondprijzen bepaald volgens de huidige methode. Deze prijzen zijn gevalideerd door experts. Als dezelfde peildata worden gehanteerd, resulteert de nieuwe methode in een zeer aanzienlijke stijging. Is het college van mening dat tot nu toe te lage prijzen zijn gehanteerd?

Antwoord 8i:

Het college heeft het advies van de Grondwaardecommissie uitgewerkt. Een bijlage bij het advies Schoon Schip is het rapport "Waardering van opstallen op in erfpacht uitgegeven grond" van adviesbureau Ortec. In dit rapport wordt ook een inschatting gemaakt van de grondquote in Amsterdam (bladzijde 41/42). De grondquotes die volgen uit de berekening van Ortec zijn aanmerkelijk hoger dan de gemiddelde buurtstraatquotes die het college voorstelt. Het college kan niet anders concluderen dat op basis van het advies van de Grondwaardecommissie de grondprijzen conform de huidige methode laag zijn.

j. Zijn de buurtstraatquotes en de daaruit voortkomende grondprijzen zoals voorgesteld door het college door externe partijen op uitkomst gevalideerd? Zo ja, door welke partijen heeft de validatie plaatsgevonden?

Antwoord 8j:

De WOZ-methode voor het bepalen van de grondwaarde is een uitwerking van het advies van Schoon Schip van de Grondwaardecommissie. Deze uitwerking is voor en second opinion voorgelegd aan Ortec. De second opinion van Ortec is aan u openbaar gemaakt.

k. Acht het college het aannemelijk dat de nieuwe methodiek van bepaling van de grondprijs kan resulteren in een daling van de marktwaarden van huizen op erfpacht (erfpachtrechten), met name wanneer niet gebruik wordt gemaakt van de overstap op korte termijn?

Antwoord 8k:

Het inzichtelijk maken welke canon en afkoopsom van toepassing is bij overstap naar eeuwigdurend kan van invloed zijn op de marktwaarde wanneer:

- Op de woningmarkt een eeuwigdurend erfpacht veel aantrekkelijker wordt gevonden dan een voortdurend erfpachtrecht;
- Wanneer woningkopers gelijke erfpachtlasten verwachten voor voortdurende erfpachtrechten, ook met een deskundigenprocedure, als de erfpachtlasten van eeuwigdurende erfpacht conform het gemeentelijk aanbod.

Beide aspecten zijn moeilijk te voorspellen. Er valt dan ook weinig te zeggen over het effect op de woningmarkt.

9. Uit de stukken blijkt dat de methodiek voor de waardebepaling van de opstal een grote invloed heeft op de grondwaarde.

a. Kan het college inhoudelijk toelichten of en waarom een 'opstalwaarde is herbouwkosten' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'opstalwaarde is nieuwbouwkosten'?

Antwoord 9a:

Het college heeft er voor gekozen hierin het advies van de Grondwaardecommissie te volgen. De Grondwaarde schrijft hierover: "Het uitgangspunt voor de bepaling van de bouwkosten is de vervangingswaarde." (blz. 62) Overigens is het verschil tussen de herbouwkosten en nieuwbouwkosten in beginsel klein en vallen nieuwbouwkosten meestal iets hoger uit dan de herbouwkosten inclusief sloop (€ 20 a € 50 per m² GO). Daarnaast heeft het college er voor gekozen de door de Grondwaardecommissie geadviseerde verouderingsfactor niet over te nemen in de bepaling van de herbouwkosten. Aanvankelijk heeft de gemeente de door de GWC gehanteerde
verouderingsfactor wel toegepast bij het bepalen van de grondwaarden. Maar vanwege het experimentele karakter en het advies van Ortec heeft de gemeente besloten de verouderingsfactor te laten vervallen. Het gevolg hiervan is dat de herbouwwaarde niet naar beneden wordt gecorrigeerd. De grondwaarden vallen daardoor zonder gebruik van de verouderingsfactor lager uit dan ze zouden zijn met gebruik van de verouderingsfactor.

b. Hoe rechtvaardigt het college het niet meer meerekenen van de fundering in de berekening van de opstalwaarde? De erfpachter heeft voor deze fundering toch kosten gemaakt? Waarom vervalt de waarde hiervan aan de gemeente?

Antwoord 9b:

Het college heeft er voor gekozen bij het bepalen van de herbouwkosten zich te laten adviseren door een bouwkostenadviesbureau. In hun benadering zijn funderingskosten geen onderdeel van de herbouwkosten, omdat de fundering doorgaans hergebruikt kan worden. Aangezien de herbouwkosten in beginsel al iets hoger uitkomen dan de nieuwbouwkosten is de inschatting van de opstalwaarde op basis van de herbouwkosten zonder funderingskosten naar het oordeel het college redelijk. hierin het advies van de Grondwaardecommissie te volgen.

10. Uit de stukken blijkt dat de keuze voor 'bebouwde grond' in plaats van 'bouwrijpe grond' als referentie een grote invloed heeft op de grondprijs, onder andere omdat de aftrek voor BTW die in 'bouwrijpe grond' werd gehanteerd vervalt.

a. Kan het college inhoudelijk toelichten of en waarom 'bebouwde grond' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'bouwrijpe grond'?

b. Trekt het college de conclusie dat het nemen van 'bouwrijpe grond' als uitgangspunt zoals dit in het huidige systeem gebeurt niet te rechtvaardigen is?

Antwoord 10a en b:

Het college heeft er voor gekozen het advies van de Grondwaardecommissie te volgen. Zij concluderen op bladzijde 67: *"Een tweede belangrijke constatering van Francke is dat de waarde van bebouwde grond die in erfpacht is uitgegeven, kan worden berekend op basis van de WOZ-waarde. De Wet WOZ schrijft voor dat een woning gewaardeerd dient te worden alsof deze op eigen grond zou staan. De WOZ-waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Voor zover deze vergelijkbare woningen op erfpachtgrond staan, dienen de verkoopcijfers gecorrigeerd te worden met de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen om te komen tot een waardering 'op eigen grond'. Dit komt overeen met wat een koper van een woning uiteindelijk voor de woning over heeft; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen. Door van de WOZ-waarde de opstalwaarde, de bouwkosten gecorrigeerd voor veroudering, af te trekken, resulteert de waarde van erfpachtgrond."*

De Grondwaardecommissie gaat in haar rapport uitgebreid in op de fiscaliteit bij het bepalen van de grondwaarde (zie bladzijde 37 van Schoon Schip). Dat gaat weliswaar over de wijze hoe deskundigen de grond waarderen maar de conclusie is dat BTW aftrek alleen te rechtvaardigen is als het vastgoed ook BTW belast geleverd wordt. In het geval van erfpachtrechten is dat doorgaans niet het geval. Een aftrek is dan ook niet op zijn plaats. Op de huizenmarkt zijn transacties doorgaans belast met overdrachtsbelasting en deze belasting komt ten laste van de koper. De WOZ bepaling gaat uit van de waarde exclusief overdrachtsbelasting.

11. Bij bestemming huur wordt de buurtstraatquote met 5% verlaagd.

a. Kan het college de keuze voor dit percentage onderbouwen? Is dit percentage in overeenstemming met transactieprijzen in de markt?

b. Ziet het college het als een mogelijkheid om hierbij een verschil te maken tussen sociaal verhuurde woningen en woningen die worden verhuurd op de vrije markt? Waarom wel/niet?

Antwoord 11a en b:

a. Uit de laatste analyse van de huurmarkt komt naar voren dat het verschil tussen de koopwaarde en beleggingswaarde verschilt per locatie. De exacte verhouding is daardoor lastig te bepalen en niet gelijk over de stad. Bovendien zijn de beleggingstransacties die gebruikt zijn als referentie niet één op één vergelijkbaar zijn met de referenties van koopwoningen. Het betreft namelijk vaak verschillende projecten op verschillende locaties en verschillende types woningen. Met een grote mate van zekerheid kan worden gesteld dat de

beleggingswaarde tussen de 95% en 100% van de koopwaarde ligt. De keuze voor 5% is dan ook als ruimhartig aan te merken omdat het de bovenkant van de bandbreedte is.

b. Het verschil tussen woningen die (door niet-toegelaten instellingen) onder het woning waarderingsstelsel (WWS) worden verhuurd en woningen die in de vrije sector worden verhuurd, is voor de grondwaardebepaling op dit moment niet meer relevant. Het WWS laat steeds meer ruimte om woningen te verhuren tegen huurniveaus die commercieel interessant zijn. Dit verklaart mede waarom steeds meer commerciële partijen kleinere woningen ontwikkelen in Amsterdam welke verhuurd worden tegen zeer hoge huurprijzen per vierkante meter. De grondprijzen, die residueel worden bepaald op basis van deze huren, laten daarom ook geen verschil zien tussen grotere (vrije sector) huurwoningen en kleinere (sociale)huurwoningen. Bij corporatiewoningen wordt uiteraard een afwijkende grondprijs gehanteerd op basis van de specifieke afspraken die zijn gemaakt met de Amsterdamse corporaties.

12. In het voorstel is de depreciatie/afslag teruggebracht van 25% naar 10%. Eerder bedroeg deze depreciatie in Amsterdam 40%, een percentage dat ook in andere steden is toegepast. In de voordracht geeft het college aan dat de GWC heeft geadviseerd niet te werken met slecht onderbouwde afslagen.

Heeft het college overwogen een afslag of kortingsmethodiek te hanteren die niet 'technisch' is gemotiveerd, maar die gestoeld is de overtuiging dat gemeente er mede verantwoordelijk voor kan worden gehouden dat de werkelijke lasten van erfpacht slechts ten dele in de Amsterdamse huizenprijzen zijn verwerkt, of op het principe dat erfpachters in zekere mate zouden moeten delen in de waardestijging van de grond? Waarom wel/niet?

Antwoord 12:

Een aantal jaar geleden bedroeg de depreciatie van bestaande erfpachtrechten in Amsterdam 40%. Veel andere steden volgden Amsterdam in dit percentage ondanks dat een onderbouwing ontbrak. Amsterdam heeft de depreciatiefactor een aantal jaar geleden onderbouwd en naar aanleiding van de beschikbare onderbouwing teruggebracht naar 25%. Deze 25% depreciatie is in het voortdurende stelsel opgesplitst in 10% depreciatie voor het feit dat er sprake is van een bestaande contractrelatie en 15% sloopkosten. In het eeuwigdurende stelsel zijn de sloopkosten opgenomen in de herbouwaarde en is deze 15% in de depreciatiefactor vervallen.

Het college heeft er niet voor gekozen de depreciatie af te laten hangen van de mate waarin erfpacht is verwerkt in de huizenprijzen. Dit zou een kringverwijzing opleveren: wanneer erfpacht onvoldoende in de huizenprijzen is verwerkt wordt de depreciatie hoger en door de hoge depreciatie wordt er minder met erfpacht rekening gehouden in de huizenprijzen.

13. Waarom heeft het college ervoor gekozen de nieuwe grondwaardesystematiek niet in de inspraak te brengen?

Antwoord 13:

Tarieven van de gemeente zijn niet onderhevig aan inspraak. Dat is met een reden. Per definitie wil iedereen een zo laag mogelijk tarief.

14. De Commissie Frijns, Korthals Altes, Teulings adviseerde de gemeente in 2014 om het beheer en onderhoud van het grondprijsmodel in handen van een gezaghebbende onafhankelijke instantie te leggen. "De procedure tot vaststelling van de grondwaarde wint daarmee aan eenduidigheid en transparantie. Objectiviteit en deskundigheid kan zo worden gegarandeerd."

a. Hoe wil het college beheer en onderhoud van het grondprijsmodel inregelen?

b. Hoe beoordeelt het college het advies om de grondprijsbepaling in handen te leggen van een onafhankelijke instantie?

Antwoord 14 a en b:

De nieuwe systematiek van grondwaardebepaling heeft aan transparantie en objectiviteit gewonnen doordat voordat gebruik gemaakt wordt van de WOZ-waarde, die volgens regels en met recht op bezwaar maken, tot stand komt. Daarnaast heeft de gemeente voor het bepalen van de herbouwwaarde een extern bouwkostenbureau ingeschakeld. Deze twee ingrediënten worden via strikte en voor de gehele stad uniforme rekenregels omgezet naar buurtstraatquotes waardoor het voor iedere erfpachter mogelijk wordt om het aandeel dat de residuele grondwaarde vertegenwoordigt in zijn WOZ-waarde te berekenen.

Tja, prima, moet ik een eigen bedrijfje beginnen :-) We moeten het even over hebben wat onze antwoorden zijn.

VRAGEN PVDA
De vragen zijn waar mogelijk al van antwoorden of antwoordrichtingen voorzien

Vragen over grondwaardebepaling bij voortzetting van voortdurende erfpachtovereenkomst

1. Op welk wijze worden erfpachters met een erfpachtovereenkomst met een bepaald tijdvak gebonden aan de nieuwe methode van grondwaardevaststelling?

   Antwoord
   In het huidige erfpachtstelsel wordt aan het einde van het tijdvak bij een canonherziening de nieuwste Algemene Bepaling aangezegd en wordt op basis van het dan actuele grondprijsbeleid de canon vastgesteld. Dit grondprijsbeleid wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld. Als de gemeenteraad de methode grondwaardebepaling vast stelt zal deze methode aan het einde van het tijdvak dus worden gehanteerd voor het bepalen van het canonbedrag bij een canonherziening. Bij een keuze voor voortdurende erfpacht kan de erfpachter in plaats van de gemeentelijke aanbieding ook kiezen voor deskundigen om de canon vast te stellen.

2. Op welk moment wordt de AB 2016 van toepassing op de erfpachtovereenkomst van erfpachters in het voortdurende systeem? Wordt dit in alle oude erfpachtovereenkomsten in de akte geregeld of volgt dit uit de diverse oudere AB's ? Kan het college een overzicht geven van de wijze waarop de verschillende AB's (B1915, AB1934, AB1937, AB1955, AB1966, AB1994, de AB2000) de grondwaardebepaling bij herziening bepalen of voorschrijven?

   Antwoord
   De AB 2016 wordt alleen van toepassing als erfpachters besluiten om over te stappen. Erfpachters die aan het einde van het tijdvak niet willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht krijgen de laatst vastgestelde voortdurende Algemene Bepalingen (op dit moment de AB2000). Zoals onder 1 aangegeven wordt op dat moment de canon bepaald op basis van het dan vigerende grondprijsbeleid (dat staat los van de Algemene Bepalingen).

3. Indien de gemeente inderdaad de grondwaarde volgens de nieuwe methode wil gaan vaststellen bij een verlenging van een voortdurende erfpachtovereenkomst (waarbij een nieuw tijdvak van 50 jaar wordt overeengekomen), hebben erfpachters onder oudere AB's, waaronder de AB 1996 en 1999 alsnog het recht op een vaststelling van de grondprijs door deskundigen?

   Antwoord
   Erfpachters die niet overstappen en aan het einde van het tijdvak kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak hebben recht op deskundigen voor het bepalen van het canonbedrag.

4. Is het aannemelijk dat deze deskundigen, gesteund door uitspraken van het college zelf en de onderzoeken van de gemeente, waaronder dat van Rebel , zullen aanvoeren dat de grondwaarde van een voortdurend erfpachtrecht lager dient te zijn dan van een eeuwigdurend erfpachtrecht?

   Antwoord

Het is niet te voorspellen op welke wijze deskundigen tot bepaling van de canon komen. Het college gaat er vanuit dat een afkoopsom voor een voortdurend 50 jarig tijdvak lager is dan voor een eeuwigdurend tijdvak.

5. Klopt het dat de rekentool geen berekeningen kan maken van de gecombineerde afkoopsom, indien sprake is van een erfpachtovereenkomst waarbij de erfpachter de canon voor een aantal jaren (10 of 25 jaar) heeft laten vastzetten?

Antwoord
Dat is juist. Dit komt omdat in die situatie geen goede aanname kan worden gedaan over de canonontwikkeling in het voortdurende tijdvak en om die reden kan dan niet de afkoopsom voortdurende erfpacht worden berekend. Het betreft circa 2.000 erfpachters.

Vragen over de Buurtstraatquote, bestemmingen en verouderingsaftrek

Volgens het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande rechten' wordt de buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes alleen gehanteerd als voldaan is aan de volgende criteria:

- minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend.

'Bekend' is echter anders dan 'berekend'

6. Wat wordt bedoeld met 'bekend'? Betekent dit dat wanneer aan 50% van de woningen een BSQ is toegekend, op basis van 5 individueel vastgestelde grondquotes, voldaan is aan de voorwaarde voor het hanteren van de BSQ?
   a. Zo ja, betekent dit dat elke buurstraatquote gebaseerd kan worden op slecht 5 individuele grondquotes? Indien het geval, vindt het college dit niet riskant gezien de beperkte representativiteit.
   b. Hoeveel individuele Grondquotes heeft de gemeente berekend?

Antwoord
Met bekend wordt bedoeld dat de BSQ's zijn berekend. In een straat moeten tenminste voor 50% van alle woningen de BSQ's zijn berekend, anders wordt er geen BSQ vastgesteld. Als er voor 50% van de woningen een BSQ in een straat is berekend maar dit aantal is vervolgens lager dan 5, ook dan wordt er geen BSQ vastgesteld.

7. De Buurtstraatquotes zijn nog niet definitief vastgesteld en ook niet voor alle buurtstraatcombinaties bekend. Zullen alle Buurtstraatquotes bekend zijn op het moment dat het voorstel van het college wordt voorgelegd aan de gemeenteraad?

Antwoord
Ja.

Er is sprake van een tegenstrijdig advies tussen de Grondwaardecommissie, die adviseer om een verouderingsaftrek toe te passen bij het bepalen van de opstalwaarde en Ortec, die van mening is dat dit niet systematisch mogelijk is.

8. Heeft het college overwogen een andere adviseur te vragen naar de mogelijkheid om te berekenen op welke wijze een verouderingsaftrek van de opstalwaarde te hanteren is?
   a. Zo nee, waarom niet?

Antwoord
Nee. Ortec is het bureau dat de grondwaardecommissie heeft geadviseerd over de verouderingsfactor en de systematiek die daar aan ten grondslag ligt zou door andere adviseurs eerst ontwikkelt moeten worden. Dit zou veel tijd vergen en niet automatisch tot een beter advies leiden. De gemeente vindt het belangrijk om zoveel mogelijk aansluiting te hebben bij het advies van de GWC en heeft om die reden Ortec gevraagd voor deze nadere uitwerking.

9. Is het college het met de PvdA eens dat het laten vervallen van de verouderingsaftrek betekent dat een groter deel de woningwaarde wordt toegerekend aan de erfpachter dan wanneer wel een verouderingsaftrek wordt toegepast?

Antwoord
Ja, overigens pakt dat individueel verschillend uit. In een aantal gevallen is dit voor erfpachters niet voordelig maar gemiddeld genomen is dat wel het geval.

10. In de huidige praktijk werd een percentage van 15% depreciatie gerekend. Is het college het met de PvdA eens dat een verouderingsaftrek over de opstalwaarde in de meeste gevallen hoger uitkomt dan 15% depreciatie op de grondwaarde?
Zo nee, kan het college dit onderbouwen met rekenvoorbeelden?

Antwoord
De depreciatie en verouderingsfactor hebben geen correlatie met elkaar. De deprecitatie in het huidige voortdurende erfpachtstelsel is 25%. Deze 25% was opgebouwd uit 15% voor sloopkosten en 10% vanwege het bestaande erfpachtcontract.
Met het laten vervallen van de verouderingsfactor dalen de inkomsten voor de gemeente met circa 500 miljoen euro (in het scenario 100% overstappen in 2017).

11. Heeft het college in de voorbereiding het laten vervallen van de verouderingsaftrek afgezet tegen de vraag naar de te hanteren depreciatie?

Antwoord
Nee, het college ziet geen relatie tussen depreciatie en verouderingsaftrek. Uitgangspunt is dat de systematiek helder en uitlegbaar is en om die reden is de verouderingsaftrek vervallen.
Ook voor de depreciatie geldt hetzelfde. Vanuit de onderbouwing van de depreciatie (15% sloopkosten en 10% bestaand contract) en het feit dat de sloopkosten nu onderdeel uitmaken van de stichtingskosten is er voor gekozen om de depreciatie te verlagen van 25% naar 10%.

Vragen over in appartementsrechten gesplitste rechten (artikel 8)
Voor situaties waarbij een erfpachtrecht gesplitst is in meerdere appartementsrechten stelt het college voor om de overstap te regelen middels een obligatoire overeenkomst, verstrekt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding. De PvdA leest de constructie met de obligatoire overeenkomst als volgt:
Een erfpachtrecht rust op de grond. De obligatoire overeenkomst is daarentegen een overeenkomst tussen erfpachter en de gemeente. De obligatoire overeenkomst is - plat gezegd - een optierecht om, bij het intreden van

de voorwaarde dat alle eigenaren van de appartementsrechten willen overstappen, het aan de gesplitste rechten onderliggende voortdurende erfpachtrecht, om te zetten naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.

12. Klopt de lezing van de PvdA over de voorgestelde constructie voor in appartementsrechten gesplitste rechten?

Antwoord:
Nee, als een erfpachter middels een obligatoire overeenkomst overstapt dan geldt voor die erfpachter vanaf dat moment de AB2016 en alle rechten en plichten die horen bij eeuwigdurende erfpacht.
Met de obligatoire overeenkomst is het voor individuele erfpachters mogelijk om over te stappen. De mogelijkheid om, als alle appartementsrechteigenaren zijn overgestapt, alsnog het gehele erfpachtrecht om te zetten naar eeuwigdurende erfpacht staat hier los van.

13. Klopt het dat, in het geval van een dergelijke overeenkomst, sprake zal zijn van het voorbestaan van de oude voortdurende erfpachtovereenkomst die dan slechts aangevuld wordt met een wederkerige overeenkomst die vooral voorziet in wederzijdse verplichtingen (voor gemeente en erfpachter) tot het wijzigen van de akte in de toekomst?
    a. Zo nee, graag een toelichting wat de verplichtingen voortvloeiend uit de obligatoire overeenkomst dan wel zijn.

Antwoord:
Het onderliggende voortdurende erfpachtecht blijft bestaan.
De gemeente en de individuele erfpachter komen overeen om de afspraken die gelden voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing te verklaren voor het individuele appartementsrecht.
De verplichtingen die hieruit voortvloeien zijn:

- *de erfpachter dient zich te onthouden van handelingen die in strijd zijn met de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht, en*
- *de erfpachter dient te dulden dat de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn op het betreffende erfpachtrecht.*

De vraag is aan de orde of in het geval van het bestaan van een voortdurend erfpachtrecht met aanvullende obligatoire overeenkomst(en) ook niet betekent dat de waarde van een woning, of meer precies de waarde van het erfpachtrecht, toegerekend kan worden aan deze verschillende rechten uit verschillende overeenkomsten. Dit zou, indien het geval, gevolgen kunnen hebben voor financiering en de fiscus.

14. Op welke wijze wordt voorkomen dat de obligatoire overeenkomt los van het zakelijke erfpachtrecht verhandeld kan worden en is het volledig uitgesloten dat de rechten die erfpachters kunnen ontlenen aan de obligatoire overeenkomst (het recht om ooit de jure over te stappen) overgedragen kunnen worden, waaronder eventueel aan andere gerechtigden van het afgesplitste erfpachtrecht?

Antwoord

Het appartementsrecht dat is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht kan verkocht worden. Door het kettingbeding gelden de afspraken over eeuwigdurende erfpacht ook voor de opvolger.

15. Is het college het met de PvdA eens dat de waarde van een erfpachtrecht in het geval van het bestaan van een voortdurend erfpachtrecht met aanvullende obligatoire overeenkomst(en), ook uitgesplitst toegerekend kan worden aan deze beide overeenkomsten?
    a. Zo nee, wat is dan de (toekomstige) meerwaarde voor een appartementseigenaar om over te stappen?
    b. zo ja, wat zijn de mogelijke gevolgen voor erfpachters met betrekking tot (hypothecaire) financiering?

Antwoord
Nee. De toekomstige meerwaarde van de appartementseigenaar is dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht met eeuwigdurende zekerheid. Niet anders dan wanneer een erfpachter van een eengezinswoning is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht.

16. Heeft het college bij de Belastingdienst (Rijksbelastingen) geïnformeerd hoe de fiscus om zal gaan met de waarde van de obligatoire overeenkomst?
    a. Zo ja, wat was hiervan de uitkomst?
    b. Zo nee, is het college bereid dit alsnog te doen, vooraf aan het besluit over de overstapregeling?

Antwoord
Nee, het college heeft fiscaal advies ingewonnen en daaruit is niet gebleken dat er een afwijkende positie is voor overstappers met een obligatoire overeenkomst. De obligatoire overeenkomst wordt ook in Den Haag toegepast en daar zijn ook situaties bekend waarin fiscaal afwijkend tegen deze vorm van overstappen werd aangekeken.

17. Kan op de obligatoire overeenkomst een , eventueel aanvullende, (hypothecaire) lening gevestigd worden gevestigd?
    a. Zo nee, veronderstelt het college dat hypotheeknemers (degene die de lening verstrekt) de totale woningwaarde financieren, ook als een deel van de waarde toegerekend kan worden aan de rechten uit de obligatoire overeenkomst?

Antwoord
Een obligatoire overeenkomst is verbonden aan het appartement. Voor een hypotheekverstrekker is er geen verschil tussen een erfpachter die obligatoir is overgestapt of die is overgestapt als eengezinswoning.

18. Heeft het college onderzocht of hypotheekverstrekkers op basis van deze obligatoire overeenkomst, de aankoop van appartementen wel voor 100% willen financieren?
    a. Zo ja, wat was hiervan de uitkomst?
    b. Zo nee, waarom niet en is het college bereid alsnog garanties te krijgen van banken dat eventuele aan de rechten uit de obligatoire overeenkomst toe te rekenen waarden hypothecair gefinancierd zullen worden?

Antwoord
Een obligatoire overeenkomst is verbonden aan het appartement. Voor een hypotheekverstrekker is er geen verschil tussen een erfpachter die obligatoir is overgestapt of die is overgestapt als eengezinswoning. Banken hebben in de expertsessies niet aangegeven dat als gevolg daarvan in de financiering problemen zouden kunnen ontstaan.

Vragen over de bijzondere korting voor overstappers in 2017

Het college biedt aan alle erfpachters aan om in 2017 over te stappen. Hiermee kunnen erfpachters gebruik maken van een canonberekening waarbij de WOZ-waarde uit 2014 als uitgangspunt geldt voor de berekening van de grondwaarde en de daarvan afgeleid canon.
Voor vermogende erfpachters is direct gebruik maken van afkoop dan ook extra interessant omdat een later afkoop, naar de mening van het college minimaal 28% duurder zal zijn dan afkoop na 2017.

19. Is het college het met de PvdA eens dat niet alle erfpachters gebruik kunnen maken van de extra korting (of voordeel) voor overstappers in 2017 en dat dit alleen bereikbaar is voor erfpachters die beschikken over voldoende eigen vermogen of extra leencapaciteit?

Antwoord
Het college is het daar niet mee eens. Erfpachters kunnen in 2017 overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en zo eeuwigdurende zekerheid over hun erfpachtkosten krijgen. Voor erfpachters zijn er vervolgens 2 betaalmogelijkheden: canon of afkoop. Erfpachters die kiezen voor de optie canonbetaling gaan dat bedrag aan het einde van het tijdvak (verhoogt met de werkelijk opgetreden inflatie) pas betalen, aan hun huidige financiële erfpachtverplichtingen verandert gedurende het tijdvak niets. Deze optie zal voor veel erfpachters een goede mogelijkheid zijn. De optie afkopen zal relatief weinig worden gebruikt verwacht het college.

20. Heeft het college onderzoeken gedaan naar de financiële positie van erfpachters in Amsterdam, waaronder het gemiddelde eigen vermogen en/of resterende (hypothecaire) leencapaciteit? Zo ja, is het college bereid dit te delen met de raad.
    a. Zo nee, waarom niet en acht het college dit niet verstandig gezien de mogelijk selectief economisch begunstigende effecten voor (reeds) vermogende erfpachters ten opzichte van andere erfpachters?

Antwoord:
Nee daar heeft het college geen onderzoek naar gedaan. Wel heeft het college in beeld gebracht hoe de kosten van de erfpachter in het voortdurende stelsel zich ontwikkelen en hoe die zich verhouden tot het eeuwigdurende stelsel (rapportage Rebel). Los van de overstapregeling moeten erfpachters ook in het huidige stelsel rekening houden met canonherzieningen op basis van de marktwaarde aan het einde van het tijdvak.

Vragen over vestiging van erfpachtrechten

De heer van Osselaer heeft gevraagd of het klopt dat geen notariële akte nodig is wanneer erfpachters niet kiezen voor afkoop maar slechts voor het vastleggen van een toekomstige canon (vraag 6a, vragen van Osselaer).
De PvdA vraagt zich af of de wijziging van een zakelijk recht op deze wijze mogelijk is of dat hier slecht bedoeld wordt dat de notariële akte uitgesteld kan worden tot het moment van aflopen van het voortdurende tijdvak.

21. Op welk moment vindt de rechtshandeling plaats waarbij de verbintenissen vervallen tot jaarlijks canonbetaling door de erfpachter en het recht jaarlijks canon te ontvangen door de gemeente?

Antwoord
Op het moment dat een erfpachter overstapt naar eeuwigdurende erfpacht en de daarbij behorende Algemene Bepalingen 2016 van kracht worden. Om dit vast te leggen is een notariële akte noodzakelijk.

22. Klopt het dat de wijziging van deze rechten en plichten, om gevestigd te worden op het erfpachtrecht, enkel bij akte kunnen worden vastgesteld?
Oftewel: Klopt het dat, indien de canonbetaling na overstap niet is afgekocht maar het canonbedrag wel is vastgelegd, bij het aflopen van de voortdurende periode, de akte alsnog gewijzigd dient te worden?

Antwoord
Erfpachters die op een later moment hun canonbedrag willen afkopen moeten dit notarieel laten vastleggen.

23. Wat wordt op pagina 9 van de Overstapregeling, onder artikel 12, tweede lid, onder c bedoeld met de geconsolideerde akte?

Antwoord
In sommige situaties zijn er voor een erfpachtrecht meerdere, onderliggende en oudere, aktes van toepassing. Een geconsolideerde akte vervangt al die oudere aktes in 1 nieuwe akte.

Fiscaliteit

Volgens het college toont een eerste analyse dat bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn.

24. Waarop baseert het college dit? Heeft het college onderzoek laten uitvoeren naar de verschillende fiscale aspecten, waarbij ook aandacht is besteed aan de verschillende effecten als gevolg van de aan erfpachter toekomende keuzemogelijkheden?

Antwoord
Het college heeft fiscaal advies ingewonnen bij een fiscaal adviesbureau (KPMG) en een hoogleraar notarieel recht. Uit dit advies blijkt dat er van overdrachtsbelasting in beginsel geen sprake is.

25. Wat wordt bedoeld met het voorbehoud 'in beginsel'?

Antwoord
Situaties van erfpachters zijn verschillend en indien andere onderwerpen dan de overstap alleen van toepassing zijn kan er mogelijk wel sprake zijn van een fiscaal andere situatie.

26. Is er een onderscheid ten aanzien van Btw-heffing tussen een overstap met afkoop en overstap waarbij gekozen wordt voor canonbetaling?

Antwoord
Nee, er is bij overstappen geen BTW onderscheid tussen afkopen of canonbetaling.

27. Kan het college de raad een overzicht verstrekken van de verschillende Btw verplichtingen voor zowel erfverpachter (de gemeente) als voor erfpachter, uitgesplitst naar de verschillende keuzemogelijkheden die de erfpachter heeft (voortzetting voortdurende erfpacht, overstappen met canonbetaling, overstappen met afkoop)?

Antwoord
Er is bij canonherziening en overstappen geen sprake van BTW verplichtingen voor erfpachter of gemeente. Dit geldt zowel voor een opvolgend voortdurend tijdvak als ook bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Vragen over verhuur

Het college stelt een extra korting van 5% voor in de vaststelling van de buurtstraatquote, wanneer sprake is van en bestemming als huurwoning. Het college onderbouwt dit met een lagere boekingswaarde voor woningen die verhuurt worden.

28. Baseert het college zich op landelijke waarderingsgemiddelde of Amsterdamse?

Antwoord
Uit de laatste analyse van de huurmarkt komt naar voren dat het verschil tussen de koopwaarde en beleggingswaarde verschilt per locatie. De exacte verhouding is daardoor lastig te bepalen en niet gelijk over de stad. Bovendien zijn de beleggingstransacties die gebruikt zijn als referentie niet één op één vergelijkbaar zijn met de referenties van koopwoningen. Het betreft namelijk vaak verschillende projecten op verschillende locaties en verschillende types woningen. Met een grote mate van zekerheid kan worden gesteld dat de beleggingswaarde tussen de 95% en 100% van de koopwaarde ligt. De keuze voor 5% is dan ook als ruimhartig aan te merken omdat het de bovenkant van de bandbreedte is.
Het verschil tussen woningen die (door niet-toegelaten instellingen) onder het woning waarderingsstelsel (WWS) worden verhuurd en woningen die in de vrije sector worden verhuurd, is voor de grondwaardebepaling op dit moment niet meer relevant. Het WWS laat steeds meer ruimte om woningen te verhuren tegen huurniveaus die commercieel interessant zijn. Dit verklaart mede waarom steeds meer commerciële partijen kleinere woningen ontwikkelen in Amsterdam welke verhuurd worden tegen zeer hoge huurprijzen per vierkante meter. De grondprijzen, die residueel worden bepaald op basis van deze huren, laten daarom ook geen verschil zien tussen grotere (vrije sector) huurwoningen en kleinere (sociale)huurwoningen. Bij corporatiewoningen wordt uiteraard een afwijkende grondprijs gehanteerd op basis van de specifieke afspraken die zijn gemaakt met de Amsterdamse corporaties.

29. Is het college het met de PvdA eens dat verhuur van een woning in Amsterdam - verhuur van sociale woningen valt niet onder de voorgestelde overstapregeling – juist kan leiden tot een hogere waarde voor woningen.

Antwoord

Zie 28

Het college heeft besloten om huurbescherming bij een bestemming verhuur uit de erfpachtvoorwaarden te schrappen bij overstap. De PvdA is van mening dat de gemeente, middels het opnemen van privaatrechtelijke verplichting tot het vastleggen va huurdersbescherming in de erfpachtovereenkomst, huurders heeft proberen te beschermen tegen mogelijke wijzigingen in het huurrecht ten nadele van huurder. Ook kan een huurbeschermingsclausule anti-speculatief werken.

30. Is het college het met de PvdA eens dat het schrappen van de bovenwettelijke huurbescherming via de erfpachtovereenkomsten niet nodig was om te voldoen aan de belangrijkste redenen voor de herziening van het erfpachtstelsel, te weten transparant, voorspelbaar en zekerheid biedend.

Antwoord
Het college is van mening dat de erfpachtvoorwaarden niet de goede plek zijn om huurdersbescherming te verankeren. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de Algemene Bepalingen 2016 die lijn overgenomen.

31. Kan het college een overzicht geven van de mogelijke gevolgen voor huurders?

Antwoord
Voor huurders zijn er geen gevolgen van het laten vervallen van de huurdersbescherming uit de erfpachtvoorwaarden. De huurdersbescherming is goed en voldoende geborgd in landelijke wetgeving.

Vragen over ondererfpacht en speculatiemogelijkheden

Anders dan voorzien bij de behandeling van de anti-speculatiemaatregelen bij de invoering van de AB2016 voor nieuwe uitgiften, is ondererfpacht voor overstappers toch mogelijk (artikel 9 lid 4). Eeuwigdurende erfpacht in combinatie met een recht tot afkoop van de canonverplichting is naar het oordeel van de PvdA verkoop van het economisch eigendom. Ondererfpacht is hierbij dan zeer ongewenst, omdat dit de mogelijkheden voor speculatie vergroot en vormen van particulier erfpacht, van in gemeentelijke erfpacht uitgegeven grond, mogelijk maakt.

32. Is het college het met de PvdA eens dat het ook mogelijk is om een overstap naar eeuwigdurende erfpacht uitsluitend toe te staan indien de erfpachter zich volledig bevrijd van de ondererfpacht?
    a. Waarom heeft het college er niet voor gekozen dit als voorwaarde te hanteren?

Antwoord
De regel is dat ondererfpacht niet mogelijk is. De gemeente kan een uitzondering maken in gevallen dat wenselijk is, te denken valt dan aan bijvoorbeeld koopgarant en zonnepanelen. De tekst in de Overstapregeling is identiek aan de wijze waarop dit ook in de AB2016 in juni door de gemeenteraad is vastgesteld.

Artikel 10, lid 2 van de overstapregeling stelt dat: 'Als in de erfpachtakte geen toegestane bestemming is opgenomen wordt het feitelijk gebruik als bestemming in de notariële akte opgenomen, mits dit op grond van de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan'.

33. Weet het college in hoeveel aktes de toegestane bestemming of gebruik niet is vastgesteld?

Antwoord
De gemeente weet dat niet precies. De gemeente verwacht niet veel aktes waarin geen bestemming is opgenomen, het zal vaker voorkomen dat een bestemming is opgenomen die afwijkt van de feitelijke bestemming.

34. Betekent dit dat middels de nieuwe erfpachtakte een erfpachter een ander gebruik kan geven aan een perceel door kort vooraf aan de wijziging van de akte een ander feitelijk gebruik te geven aan het perceel?
    a. Op welke wijze gaat de gemeente toetsen op misbruik?

Antwoord
Als de bestemming niet in de akte is vastgelegd of de bestemming afwijkt van het daadwerkelijke gebruik dan zal in de definitieve akte het werkelijke gebruik worden opgenomen. Het college ziet niet op welke wijze dit tot misbruik zou leiden. Op het moment dat er sprake is van een bestemmingswijziging dan is toestemming van de gemeente nodig en zal de canon opnieuw worden berekend.

Vragen naar aanleiding van de analyse van financiële effecten (Rebel)

Op pagina 6 van het Rebelrapport staat: 'De kenmerken en werking van het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende erfpachtstelsel zijn door de gemeente Amsterdam aangedragen en daarmee voor ons een gegeven. De gehanteerde rekenmethodiek om de werking in ons rekenmodel te simuleren is met de gemeente afgestemd en door hen getoetst.'

35. Zijn voor dit rapport dezelfde parameters en rekenmethodes gebruikt als in het Rebelrapport uit 2014? waarbij de rekenmethode voor de canonberekening uiteraard anders is omdat deze gebaseerd is op een andere methode.

Antwoord
De belangrijkste parameters voor de berekening van Rebel zijn:

Voor het voortdurende stelsel:	*Voor het eeuwigdurende stelsel:*
• *Huidig grondprijsbeleid: grondprijzen 5 oktober 2016* • *Grondwaarde minus 25% depreciatie en 13,6% deskundigenoordeel* • *Afkoopinstructie: grondprijs = afkoopsom 50 jaar* • *Canon% groeit in 5 jaar van 0,81% naar langjarig gemiddelde van 4,3%* • *Gematigde indexatie: 1% (inflatie – 1)* • *CHET elke 50 jaar obv actuele grondwaarde*	• *Nieuwe grondwaardemethodiek: WOZ x bsq* • *Grondwaarde minus 10% depreciatie* • *Afkoopinstructie: afkoopsom = ncw canonstroom* • *Canon% groeit in 5 jaar van 2,39% naar langjarig gemiddelde van 3,32%* • *Volledige indexatie: 2% inflatie* • *Geen CHET* • *Bij overstap koopt 10% af*

Vragen over de Inspraak

Het college heeft besloten de Overstapregeling ter inspraak voor te leggen. Het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en 'aanvullend erfpachtbeleid' worden niet voorgelegd voor inspraak.
Het college motiveert dit met een beroep op de Algemene Inspraakverordening waarin is bepaald dat geen insprak mogelijk is op besluiten over 'belastingen en tarieven'.
De PvdA is van mening dat hier niet slechts tarieven worden vastgesteld. Het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' alsook een aantal stukken uit het aanvullend beleid zijn materieel nauw verweven met de overstapregeling dat deze ook voorgelegd dienen te worden voor inspraak.

36. Is het college het met de PvdA eens dat het voorstel voor een wijziging van de grondwaardebepaling meer is dan een tarieven of legestabel en dat de daarin voorgestelde methode van grondwaardering juist de bestuurlijke keuze bevat met een groot rechtsgevolg voor erfpachters?

Antwoord
De methode van Grondwaardebepaling is belangrijk voor erfpachters die een canonherzienig krijgen of willen overstappen. Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld en hierover vindt geen inspraak plaats. Vanwege dit belang is het voorgenomen grondprijsbeleid openbaar gemaakt zodat erfpachters daar kennis van kunnen nemen.
Het blijft evenwel gaan om het vaststellen van tarieven en om die reden is het college van mening dat er geen inspraak over moet plaatsvinden.

37. De Buurtstraatquotes zijn nog niet bekend en van een aantal staten zijn zelfs geen indicatieve buurtstraatquotes. Is het college het met de PvdA eens dat het lastig is voor erfpachters om zich een oordeel te vormen of de financiële gevolgen voor hen redelijk zijn of te dragen?

Antwoord
Nee het college deelt niet dat beeld. In verreweg het grootste deel van de gevallen is een BSQ beschikbaar en dat betekent ook dat heel veel erfpachters zich een individueel beeld kunnen vormen. In situaties waarin erfpachters geen eigen BSQ hebben kunnen zij zich veelal toch een goed beeld vormen door een vergelijkbare straat te nemen waarvoor wel een BSQ beschikbaar is. Met de eigen WOZ waarde en erfpachtgegevens ontstaat ook dan een goede indicatie.

38. Is het college het met de PvdA eens dat het beter geweest zou zijn het voorstel voor inspraak voor te leggen nadat het onderzoek naar de buurtstraatquotes afgerond zou zijn?

Antwoord
Nee daar is het college het niet mee eens. De BSQ's geven een goed beeld van de werking van de Overstapregeling.

39. Het college legt het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' alsook een aantal stukken uit het aanvullend beleid wel voor aan de Gemeenteraad ter vaststelling. Betekent dit dat de gemeenteraad ook kan beslissen toch inspraak te willen over het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en het aanvullend beleid?

Antwoord

De gemeenteraad kan (te zijner tijd bij de behandeling van de ter besluitvorming voorgelegde stukken): niet instemmen met de voorgelegde besluiten, de voorgelegde besluiten amenderen of moties indienen.

Vragen over activeren en financieren van in erfpacht uitgegeven grond

40. Op welk moment en tegen welke waarde wordt een in erfpacht uitgegeven kavel of perceel geactiveerd bij overstap naar een eeuwigdurende erfpacht met jaarlijks canonbetaling? Hoe verloopt de financiering hiervan?

Antwoord
Het is niet geheel duidelijk wat hier wordt bedoeld. Als het gaat om een nieuw uitgegeven kavel die wordt afgekocht dan wordt met de afkoopsom de (even grote) schuld van de gemeente afgelost. Als wordt gekozen voor canonbetaling dan wordt de lening niet afgelost. De canon wordt gebruikt om de rentekosten af te dekken.

Als het een bestaand voortdurend erfpachtrecht betreft dat is afgekocht dan is de schuld van de gemeente daar mee afgelost. Als het een voortdurend erfpachtrecht betreft dat canonbetalend is dan staat de oorspronkelijke schuld nog op de balans. Als een erfpachter vervolgens overstapt en afkoopt dan wordt deze schuld afgelost. Als een erfpachter overstapt en kiest voor canonbetaling dan blijft deze schuld op de balans staan.

41. Tegen welke waarde wordt een in erfpacht uitgegeven kavel of perceel geactiveerd bij overstap naar een eeuwigdurende erfpacht waarbij wordt afgekocht?

Antwoord
Zie vraag 40

42. Tegen welke waarde wordt een in erfpacht uitgegeven kavel of perceel geactiveerd bij canonherziening en voortzetting van de erfpacht in voortdurend systeem?

Antwoord
Zie vraag 40

43. Indien het college zou kiezen voor een methode van canonbepaling waarbij het canonbedrag afgeleid wordt van het canonpercentage x de laatst vastgestelde grondwaarde van de lopende voortdurende erfpachtovereenkomst, is opnieuw activeren en financiering dan noodzakelijk?
    a. Is het college het met de PvdA eens dat een canonbedrag vaststellen op basis van de oude, te indexeren grondwaarde, als voordeel heeft dat de grondwaarde tegen historische uitgifteprijs geactiveerd kan blijven worden en daarmee de (interne) financieringsbehoefte voor de gemeente verminderd, ten opzicht van het collegevoorstel?

Antwoord

Dit is niet het geval. De schuld die voortkomt uit de oorspronkelijke niet afgekochte erfpachtgrondwaarde verandert niet als gevolg van de wijze van overstappen. De schuld verandert alleen als die wordt afgekocht waarna die door de gemeente wordt afgeboekt.

44. Klopt het dat in de huidige praktijk, mede door de Treasury gehanteerde saldofinanciering, niet wordt afgelost bij het afkopen onder het voortdurende systeem?

Antwoord
Nog nazoeken maar volgens mij is dat niet het geval. Als erfpachters afkopen dan wordt de oorspronkelijke schuld afgelost.

Vragen over afkoop en voorgestelde waardering

In het rekenvoorbeeld van het inspraakdocument zijn de afkoopsommen aanzienlijk lager dan de (erfpacht)grondwaarden. In het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten wordt echter geschreven: 'De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde'

45. Kan het college dit verschil verklaren?

Antwoord
We zoeken dit nog precies na.
De wijze waarop het in het inspraakdocument en de rekentool is opgenomen is juist. De afkoopsom kan als gevolg van de resterende duur van het huidige tijdvak lager uitvallen dan de erfpachtgrondwaarde van dit moment.

Amsterdam kent weinig maar wel enig particulier grondbezit. Naar de mening van de PvdA is er derhalve een, weliswaar verstoorde, markt voor grond. Bij de combinatie van eeuwigdurende erfpacht en afkoop is sprake van economisch eigendom van de grond.

46. Bij afkoop hanteert het college andere waarderingsgrondslagen dan particuliere grondeigenaren.

Antwoord
Het gaat hier niet om een vraag.

47. Heeft het college onderzoek gedaan naar mogelijke marktverstorende werking van de wijze waarop de gemeente grond waardeert en verkoopt?
    a. Zo ja, kan het college de raad informeren over de uitkomst van dit onderzoek?
    b. Zo nee, is het college bereid dit alsnog te laten doen

Antwoord
Het college heeft geen onderzoek gedaan naar de effecten van de Overstapregeling. Wel tekent het college daarbij aan dat de effecten van de Overstapregeling niet wezenlijk verschillen van de effecten in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. De gemeente verwacht dan ook geen marktverstorende werking van het introduceren van de Overstapregeling.