Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Schriftelijke vragen

R

Jaar	**2017**
Volgnummer	**28**
Datum indiening	**1 februari**

Onderwerp

Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen van het lid Moorman inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Aan het college van burgemeester en wethouders

Toelichting:
Het lid van Osselaer heeft, in voorbereiding op de behandeling in de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening (8 februari 2017) een aantal schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van de ontvangen stukken in het kader van het vrijgeven voor inspraak van de overstapregeling eeuwigdurende erfpacht. Ook de PvdA heeft een aantal vragen naar aanleiding van de stukken.
Gezien het belang van het onderwerp, de omvang en complexiteit van het voorstel van het college en de verwevenheid van techniek en bestuurlijke keuzes dient de PvdA, net als de fractie van D66, zowel de technische als bestuurlijke vragen hierbij gezamenlijk in. Waar het college gelegenheid ziet de meer technische vragen eerder te kunnen beantwoorden dan de bestuurlijke vragen, verzoekt indiener het college om dit dan ook te doen en bij voorkeur vooraf aan de eerstvolgende raadsbehandeling van het conceptvoorstel (waarschijnlijk de gemeenteraad van 15 maart 2017).

Gezien het vorenstaande stelt ondergetekende, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende aanvullende schriftelijke vragen op de schriftelijke vragen van het lid Van Osselaer van 17 januari 2017:

Vragen over grondwaardebepaling bij voortzetting van voortdurende erfpachtovereenkomst
In aanvulling op de vragen van de heer van Osselaer onder vraag 1, wil de PvdA ook meer duidelijkheid over de grondwaardevaststelling voor erfpachters die niet zullen kiezen voor een overstap naar het eeuwigdurende stelsel.

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. Klopt het dat indien de gemeente 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), erfpachters onder oudere AB's, waaronder de AB 1996 en 1999 toch het recht hebben 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 adviseert 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 zu worden 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.

1. In de huidige praktijk wordt een percentage van 15% depreciatie als veroudering gerekend (bovenop de 10% wegens bestaande contractrelatie). 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 bestaande 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.*

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.

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.

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 aan de gemeente 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.

1. 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 verhuurd worden.

28. Baseert het college zich op landelijke waarderingsgemiddelde of Amsterdamse gemiddelden?
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 iet 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 en eigenlijk alle Amsterdammers?

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 wat de financiële gevolgen voor hen zijn en of zij in staat zullen zijn deze in redelijkheid te kunnen 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.

1. 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, waarbij de gemeente waarschijnlijk andere waarderingsgrondslagen hanteert dan particuliere grondeigenaren.

46. 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

Het lid van de gemeenteraad,

M. Moorman