Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Schriftelijke vragen

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum akkoord **Onder embargo tot na vaststelling door college op 7 maart 2016**
Publicatiedatum 2017

Onderwerp

Beantwoording aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Moorman van 1 februari 2017 inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Aan de gemeenteraad

Toelichting door vragenstelster:

Het lid Van Osselaer heeft, namens de fractie van D66, in voorbereiding op de behandeling in de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Erfpacht van 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 fractie van 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 heeft het lid Moorman, namens de fractie van de PvdA, 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, namens de fractie van D66, van 17 januari 2017 – aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

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 worden aan het einde van het tijdvak bij een canonherziening de nieuwste Algemene Bepalingen 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 vaststelt 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 ervoor kiezen de gemeentelijke aanbieding voor het nieuwe tijdvak te accepteren danwel de canon vast laten stellen door deskundigen .

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 (en dan direct) 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 het antwoord op vraag 1 aangegeven wordt op dat moment de canon voor het nieuwe voortdurende tijdvak bepaald op basis van de Algemene Bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht (gemeentelijke aanbieding op basis van het dan geldende grondprijsbeleid, met mogelijkheid van canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen).

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 altijd, onder alle Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, 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. Deskundigen zijn namelijk vrij in de wijze waarop de canon wordt bepaald. 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. Dit betreft circa 2.000 erfpachtrechten.

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 buurtstraatquotes (BSQ's) zijn berekend. In een straat moeten tenminste voor 50% van alle woningen (individuele grondquotes) de BSQ's zijn berekend, anders wordt er geen BSQ vastgesteld. Ook wordt geen BSQ vastgesteld, als er voor 50% van de woningen een BSQ in een straat is berekend maar het aantal woningen lager is dan 5. Dat betekent dus inderdaad dat een buurtstraatquote in een kleine straat gebaseerd kan zijn op 5 woningen. Het college vindt dit voldoende representatief voor die situaties. In het totaal heeft de gemeente circa 5.000 buurtstraatquotes berekend.

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

Voor de BSQ's die nu in de inspraak met een bandbreedte bekend zijn gemaakt, zullen bij het definitieve voorstel van het college aan de gemeenteraad de definitieve BSQ's worden gevoegd, zodat ze door de gemeenteraad kunnen worden vastgesteld. Voor die situaties waarvoor nu geen BSQ-bandbreedte bekend is gemaakt zal dat ook niet het geval zijn bij de besluitvorming in de gemeenteraad. Voor deze situaties geldt bijvoorbeeld (bij nieuwe woningen) dat er geen WOZ 1-1-2014 beschikbaar is. Voor deze situaties zal bij een aanvraag tot overstappen door de gemeente een individuele maatwerkberekening worden gemaakt.

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 ontwikkeld moeten worden. Dit zou veel tijd vergen en niet automatisch tot een beter advies leiden. Het college 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.
Wordt nog gechecky

10. 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
Het is niet zo, zoals in de vraag omschreven, dat er een depreciatiepercentage van 15% gerekend wordt voor veroudering. Daarnaast hebben de depreciatie en verouderingsfactor geen correlatie met elkaar.

De depreciatie in het huidige voortdurende erfpachtstelsel is 25%. Deze 25% is opgebouwd uit 15% voor sloopkosten (en dus niet voor veroudering) en 10% vanwege het bestaande erfpachtcontract.
Met het laten vervallen van de verouderingsfactor dalen de inkomsten voor de gemeente met circa 500 miljoen euro over een periode van 100 jaar (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.
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 opstalwaarde 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-appartementsgerechtigde middels een obligatoire overeenkomst overstapt, dan gelden voor het betreffende appartementsrecht 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. Dit is slechts een laatste formele handeling om het recht in z'n geheel te wijzigen naar eeuwigdurende erfpacht, indien voor alle appartementsrechten door middel van de obligatoire overeenkomst reeds sprake is van eeuwigdurende erfpacht en alle daarbij behorende rechten en plichten.

Het wijzigen van het recht in z'n geheel heeft geen invloed op de afspraken die gelden voor de afzonderlijke appartementsrechten.

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 op het individuele appartementsrecht. De obligatoire overeenkomst heeft dus in hoofdzaak betrekking op de overstap naar eeuwigdurende erfpacht van het betreffende appartementsrecht en alle rechten en plichten die daar uit voort vloeien. Zoals in het antwoord op vraag 12 is toegelicht, iset wijzigen van het erfpachtrecht in z'n geheel slechts een laatste formele handeling indien voor alle appartementsrechten door middel van de obligatoire overeenkomst reeds sprake is van eeuwigdurende erfpacht en alle daarbij behorende rechten en plichten. Het wijzigen van het recht in z'n geheel heeft geen invloed op de afspraken die gelden voor de afzonderlijke appartementsrechten.

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 overgegaan naar eeuwigdurende erfpacht kan verkocht worden. Door het kettingbeding en de kwalitatieve verplichting gelden de afspraken over eeuwigdurende erfpacht ook voor de opvolger. Het appartementsrecht en de obligatoir overeengekomen afspraken kunnen dus niet los van elkaar overgedragen worden. Het is dus ook niet mogelijk dat de obligatoire overeenkomst wordt overgedragen los van het appartementsrecht.

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 voor het appartementsrecht is dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht met eeuwigdurende zekerheid. Dit is 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 geen 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 appartementsrecht. Voor een hypotheekverstrekker is er geen verschil tussen een erfpachter-appartementsgerechtigde die obligatoir is overgestapt of een erfpachter van een ongesplitst erfpachtrecht (bijvoorbeeld een eengezinswoning) die is overgestapt.

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?

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <datum onbekend>
Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, woensdag 1 februari 2017
R

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 appartementsrecht. Voor een hypotheekverstrekker is er geen verschil tussen een erfpachter-appartementsgerechtigde die obligatoir is overgestapt of een erfpachter van een ongesplitst erfpachtrecht (bijvoorbeeld een eengezinswoning) die is overgestapt. 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 twee betaalmogelijkheden: canon of afkoop. Erfpachters die kiezen voor de optie canonbetaling gaan die eeuwigdurende canon aan het einde van het tijdvak (verhoogd met de werkelijk opgetreden inflatie) pas betalen, aan hun huidige financiële erfpachtverplichtingen verandert gedurende het huidige tijdvak niets. Deze optie zal voor veel erfpachters een goede mogelijkheid zijn. Het college verwacht dat de optie afkopen relatief weinig zal worden gebruikt.

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

Het college heeft geen onderzoek gedaan naar de financiële positie van erfpachters. De gemeente beschikt vanwege privacy niet over de financiële informatie van erfpachters en kan dergelijke analyses niet doen. Wel heeft het college in beeld gebracht hoe de kosten zich op portefeuilleniveau in het voortdurende stelsel ontwikkelen en hoe die zich verhouden tot het eeuwigdurende stelsel (rapportage Rebel[1]). 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.
In vraag 20a. wordt verondersteld dat sprake zou kunnen zijn van selectief economisch begunstigende effecten voor vermogende erfpachters ten opzichte van andere erfpachters. Dit onderscheid is er naar de mening van het college niet. Voor alle erfpachters wordt de erfpachtgrondwaarde volgens dezelfde methode berekend. De grondslag is daarmee voor alle erfpachters gelijk.
Erfpachters kunnen bij overstap kiezen uit twee betaalvormen, canonbetaling of eenmalige afkoop, die economisch niet onderscheidend zijn. Op het moment van overstap is er geen economisch waardeverschil tussen deze betaalvormen.

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
Om het erfpachtrecht te wijzigen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is een notariële akte vereist. Op het moment dat een erfpachter overstapt naar eeuwigdurende erfpacht en de daarbij behorende Algemene Bepalingen 2016 van kracht worden, wordt dit in een notariële akte vastgelegd. Het passeren van de notariële akte kan niet worden uitgesteld tot de einddatum van het voortdurende tijdvak.

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

[1] Rapport "Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten" d.d. 13 december 2016 (bijlage bij de voordracht ´Kennisnemen van het collegebesluit tot vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht" voor de raadscommissie RO d.d. 8 februari 2017).

Een wijziging in een erfpachtrecht kan slechts plaatsvinden door middel van een notariële akte. Wanneer een erfpachter bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht er voor kiest om niet af te kopen wordt in de akte vastgelegd wat de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht op dat moment is, op welke wijze deze canon wordt geïndexeerd en vanaf welk moment de geïndexeerde canon verschuldigd is. Erfpachters die op een later moment hun canonbedrag willen afkopen moeten dat 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. In al die akten zijn bepalingen met betrekking tot rechten en verplichtingen opgenomen. Sommige van deze bepalingen hebben echter geen werking meer. Een geconsolideerde akte vervangt al die oudere aktes in één nieuwe akte waarin alle nog relevante bepalingen zijn opgenomen.

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 deze adviezen 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 situatie, waarin de fiscus anders oordeelt dan de twee genoemde adviseurs.
Wordt nog gecheckt / aangepast

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

Antwoord
Nee, bij overstappen is BTW niet aan de orde.

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.
Wordt nog gecheckt / aangepast

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 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.

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <datum onbekend>
Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, woensdag 1 februari 2017
R

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 antwoord op vraag 28.
Wordt nog gecheckt/aangepast

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 heeft niet besloten om de huurbescherming bij een bestemming verhuur uit de erfpachtvoorwaarden te schrappen bij overstap. Als een erfpachter met een erfpachtrecht waarbij de bestemming 'huurwoning' in de erfpachtakte is opgenomen wil overstappen, dan kan dat en verandert er verder niets wat betreft de huurbescherming.

Het college heeft in haar voorgenomen beleid 'splitsing in appartementsrechten' wel de huurbescherming uit het beleid gehaald. Het huidige beleid kent namelijk een inconsequentie. Aan de ene kant stelt de gemeente bij een splitsing in appartementsrechten van huurwoningen de voorwaarde dat alle appartementsrechten de bestemming koopwoning krijgen (met daarbij een canonverhoging). Dit artikel blijft gehandhaafd als een van de anti-speculatie maatregelen. Aan de andere kant wordt de overdraagbaarheid van het gesplitste recht beperkt door de huurbescherming.

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 de wet;
- het opnemen van de bepaling in een erfpachtcontract heeft slechts beperkte werking;
- deze bepaling is in de praktijk niet of zeer slecht controleerbaar.

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

Het college is het niet met de PvdA eens dat het ook mogelijk is om een overstap uitsluitend toe te staan indien de erfpachter zich volledig bevrijdt van de ondererfpacht, omdat het college van mening is dat ondererfpacht in bepaalde gevallen gewenst zou kunnen zijn. In de AB 2016 is opgenomen dat ondererfpacht niet mogelijk is onder het eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam, maar dat het college een uitzondering maken in gevallen het dat wenselijk acht. De tekst in de Overstapregeling sluit aan op de wijze waarop dit ook in de AB2016 in juni 2016 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

Dit is niet precies bekend. Het college 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 als het daadwerkelijk gebruik afwijkt van de bestemming in de akte, dan zal in de definitieve akte het werkelijke gebruik worden opgenomen, mits dit past binnen de publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet. Het gemeentelijk beleid inzake bestemmings- en bebouwingswijziging zal hierbij worden

toegepast. 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

Nb Rebelrapport 2014. Nog nagaan

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 bestemmingswijziging of een canonherziening 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 het overgrote deel van de erfpachters zich een individueel beeld kan 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 in de rekentool gebruikte 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) al dan niet instemmen met de voorgelegde besluiten, de voorgelegde besluiten amenderen en/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
Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt een eeuwigdurend canonbetalend erfpachtrecht – evenals een canonbetalend

voortdurend recht – op de gemeentelijke balans gewaardeerd tegen de historische uitgifte-grondprijs.
Bij overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar eeuwigdurend canonbetalend, blijft de boekwaarde van dit recht gewoon staan. Er wordt dan geen schuld afgelost. Overstap naar canonbetalend heeft dus geen gevolgen voor de balans.

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

Antwoord
Op grond van de BBV wordt een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht op de gemeentelijke balans gewaardeerd tegen een symbolische waarde van € 1.
De afkoopsom wordt gebruikt om de eventuele schuld (indien het erfpachtrecht nog canonbetalend was) af te lossen. Wanneer het erfpachtrecht ook reeds in het voortdurende stelsel was afgekocht, wordt de reserve afkoopsommen verlaagd met hetzelfde bedrag als de grondwaarde.

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

Antwoord
Op grond van de BBV wordt een voortdurend canonbetalend erfpachtrecht – evenals een canonbetalend eeuwigdurend recht – op de gemeentelijke balans gewaardeerd tegen de historische uitgifte-grondprijs.
Bij canonherziening einde tijdvak wijzigt de historische grondwaarde, en daarmee de balanswaardering, niet. Alleen de hoogte van de canon wijzigt.

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. Erfpachtrechten worden niet geheractiveerd of geherfinancierd bij overstap en/of canonherziening einde tijdvak. De schuld verandert alleen als die wordt afgekocht waarna de schuld 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
Nee. Wanneer erfpachters afkopen – hetzij voortdurend, hetzij eeuwigdurend – 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
Met de formulering in het document 'Grondwaardebepaling' wordt bedoeld dat de erfpachtgrondwaarde minimaal gelijk is aan de grondwaarde bij eerste uitgifte, die ook na overstap als erfpachtgrondwaarde in de notariële akte opgenomen zal worden.
De wijze waarop dit in het inspraakdocument en de rekentool is opgenomen is juist. De aanvullende eeuwigdurende afkoopsom kan, wanneer reeds tot de einddatum van het lopende tijdvak is afgekocht, 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

Antwoord
De gemeente verkoopt met dit voorstel geen grond. 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

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <datum onbekend>

Gemeente Amsterdam
Gemeenteblad
Schriftelijke vragen, woensdag 1 februari 2017

R

gemeente verwacht dan ook geen marktverstorende werking van het introduceren van de Overstapregeling.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

(10)(2e) (10)(2e), secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester