00616

Gemeente
Amsterdam

Binnengekomen vragen klantenpanel



9/6/2021

127830

Thema's

- Inspraak en besluitvorming (2)
- BSQ (10)
- Canonbedrag en canonpercentage (7)
- Erfpacht (1)
- Grondwaardebepaling (3)
- Afkoopsom (1)
- Overstapregeling (4)
- Financiële effecten gemeente (1)
- Redelijk en billijk (9)
- WOZ (6)
- Zorgplicht (2)

Inspraak en besluitvorming

- Waarom sluit het plan voor de overstapregeling niet aan bij aan de raad voorgelegde uitgangspunten:
  1. Samenspraak met belanghebbenden.
  2. Redelijk en billijk voor de erfpachters.
  3. Niet het onderste uit de kan voor de gemeentekas.
  4. Inkomsten voor de gemeente moeten op korte termijn tenminste gelijk blijven. Vraag:

BSQ

- Kan ik inzicht krijgen in berekening van mijn BSQ en de brongegevens?
- Is er een maximale BSQ?
- Hoe kan de BSQ in de Bijlmer variëren zowel 5% als ook 27% zijn?
- Graag 1 Grondquote voor heel Amsterdam!
- Wat als de BSQ aantoonbaar niet klopt?
- Kun je in bezwaar tegen de BSQ?

Canonbedrag

- Canonbedragen worden halfjaarlijks geïnd. In de Overstapregeling wordt gesproken over jaarbedrag. Wordt er in de tool wel gerekend met halfjaarlijkse betalingen?
- Wordt het canonbedrag jaarlijks aangepast aan de rente op tienjarige Nederlandse staatsleningen of geldt daarvoor een ander criterium?

Canonpercentage

- Kan de formule van het canonpercentage worden gewijzigd en zo nadelig uitpakken voor erfpachters?
- Gemeente heeft niets gedaan met kritiek op 1,5% risico opslag, waarom niet?
- Er wordt uitgegaan van 2% inflatie, waarom niet de werkelijke inflatie?
- Waarom kent canonpercentage bandbreedte van 2,39%-4,23%, hoe is het percentage opgebouwd?

Erfpachtstelsel

- Zou de gemeente in plaats van erfpacht er niet voor moeten kiezen om de OZB te verhogen en erfpacht af te schaffen?

Grondprijsbeleid

- Waarom geen inspraak over grondwaardebepaling?
- Waarom wordt geen rekening gehouden met verhuurde staat? Erfpachtverhogingen kunnen niet worden doorgerekend.
- Hoe beoordeelt het college, tegen de achtergrond van de hoge waardeverschillen die zij nu construeert tussen eigen grond en erfpachtgrond, het gegeven dat de OZB nog steeds wordt geheven op basis van de fictie van vrij en onbezwaard eigendom?
- Waarom gaat de gemeente Amsterdam ervan uit dat de waarde van bebouwde erfpachtgrond slechts 10% lager is dan de waarde van onbebouwde?

Afkoopsom

- Bij de overgang naar eeuwigdurende erfpacht moeten, bovenop de eeuwigdurende afkoop, de resterende erfpachttermijnen in een keer worden voldaan. Dat is in het voordeel van de gemeente omdat ze direct over dit bedrag kan beschikken. Welke korting krijg ik op/vanwege deze vooruitbetaling?

Overstappen

- Als erfpachter niet afkoopt dan kan hij feitelijk niet direct overstappen. Als hij afkoopt dan betaald hij feitelijk dubbel. Wil de wethouder de regeling op dit punt aanpassen?
- Bij welk percentage overstappers is de regeling een succes en wat doet u bij falen?
- Staat u open voor de adviezen van deskundigen (10)(2e) en (10)(2e)?

Rebel, de financiële doorrekening

- Heeft de gemeente berekend hoeveel aan opbrengst zij minimaal nodig heeft om gelijkwaardige inkomsten te houden?
  - Is daar rekening mee gehouden bij het bepalen van het kortingspercentage
  - Hoe zorgt de gemeente dat het geld dat wordt opgehaald bij afkoop niet wordt verkwanseld?

Redelijk en billijk

- Een korting van 10% is echt onvoldoende
- Er is geen korting opgenomen terwijl dat wel zo zou zijn en de korting niet zou beginnen met een 1, 2 of 3.
- Wel hoge kortingspercentages in Rotterdam, Den Haag, Utrecht
- Er zullen mensen hun woningen uit moeten omdat ze de erfpacht niet meer kunnen betalen, Amsterdam alleen voor de rijken?
- Heeft u de rekentool vooraf laten invullen en wat heeft u gedaan toen u de uitkomsten zag?
- Waarom delen erfpachters niet mee in de waardevermeerdering van de grond?

WOZ

- Mijn WOZ van 1-1-2014 is hoger dan die van 1-1-2015, waarom wijkt u af van de regeling en maakt u niet gebruik van de WOZ van 1-1-2015? Waarom geen keuzevrijheid voor de erfpachter?
- Kan inzicht worden gegeven in de WOZ waarden van buurwoningen en kan de gemeente de WOZ aanpassen als deze niet juist is?
- Er wordt uitgegaan van eigen grond bij de WOZ dus dat vertekent de grondwaarde.

Zorgplicht

- De gemeente heeft jarenlang nagelaten erfpachters goed te informeren over zwaard van Damocles van einde tijdvak waardoor nu duizenden erfpachters in problemen gaan komen.
- Er is een korting beloofd en feitelijk komt die er nu niet. De 10% + 28% is geen korting.
- De overheid is daardoor onbetrouwbaar, hoe gaat u daar mee om?
- Begrijpt u de emoties van de erfpachter? Waarom heeft u hier geen rekening mee gehouden?

00616

Gemeente
Amsterdam

achtergrondinformatie

127830

Inspraak, waarover wel en waarover niet



- **Vrijgave Overstapregeling** voor inspraak
  - Overstapregeling
  - Financiële effecten
  - Inspraakdocument
- **Voorgenomen grondwaardebepaling** ter informatie
  - Voor alle bestaande erfpachtrechten, eeuwigdurend en voortdurend
- **Voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid** ter informatie
  - Het beleid geschikt gemaakt voor eeuwigdurende erfpacht en overstappen

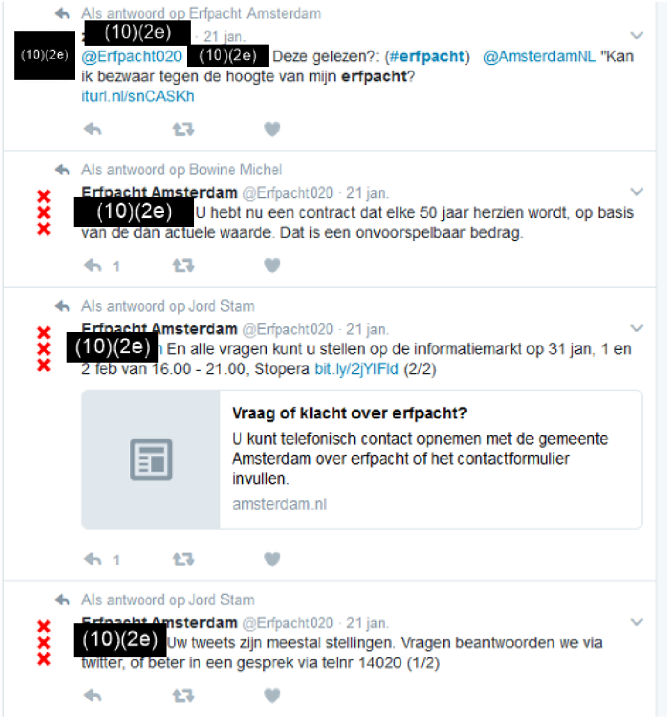
Contact met de Amsterdammers (1/2)

- Alle erfpachters hebben brief gekregen
- Media inzet:
  - Flyers, filmpjes, posters in de stad, Facebook, aankondiging in OV, twitter
- Voor woningeigenaren: rekentool op de website
- Alle informatie toegankelijk op de website
- Bellen en mailen voor vragen
- Informatiemarkt van 31 januari t/m 2 februari

Contact met de Amsterdammers (2/2)

- Rekentool is succes, wordt veel gebruikt
- Veel vragen per mail en telefoon
- Al veel inspraakreacties





STOP
ERFPACHT
PLAN
GEMEENTE

31 Januari
17:00 uur Stopera

Van inspraak tot besluitvorming

- 20 december: collegebesluit
- 5 januari: openbaarmaking collegebesluit + bijlagen
- 9 januari: start inspraak
- 19 februari: einde inspraak
- april college van B&W
- 24 mei raadscommissie RO
- 7 juni gemeenteraad

00616

Gemeente
Amsterdam

Overstapregeling, de belangrijkste hoofdpunten toegelicht

127830



De kern van overstappen (1/3)

- Huidig tijdvak wordt opgevolgd door een eeuwigdurend tijdvak
  - Huidige financiële afspraken ongewijzigd tot einde tijdvak
  - Financiële verplichting eeuwigdurende tijdvak start op het moment dat huidige tijdvak afloopt
- De canon wordt bepaald door erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met canonpercentage (net zoals bij voortdurend)
- De erfpachtgrondwaarde wordt residueel bepaald door: (marktwaarde – stichtingskosten) – 10%

De kern van overstappen (2/3)

- Voor wonen (WOZ x BSQ – 10%):
  - Overstappen naar eeuwigdurende zekerheid in 2017 met de marktwaarde van 2014 en start betaling einde tijdvak (direct afkopen kan ook, dan betaling in 2017)

- Voor commercieel:
  - Maatwerk (marktwaarde-stichtingskosten-10%)

De kern van overstappen (3/3)



De Buurstraatquote (1/3)

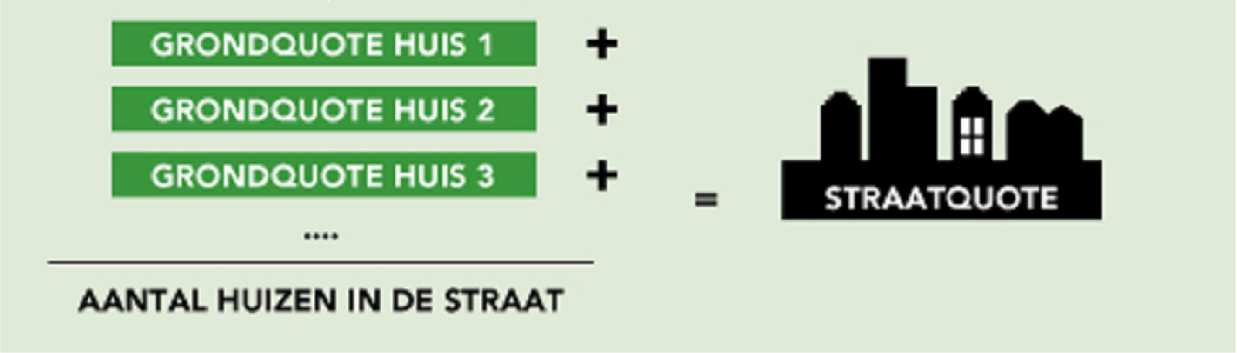
Eerst een individuele berekening per woning





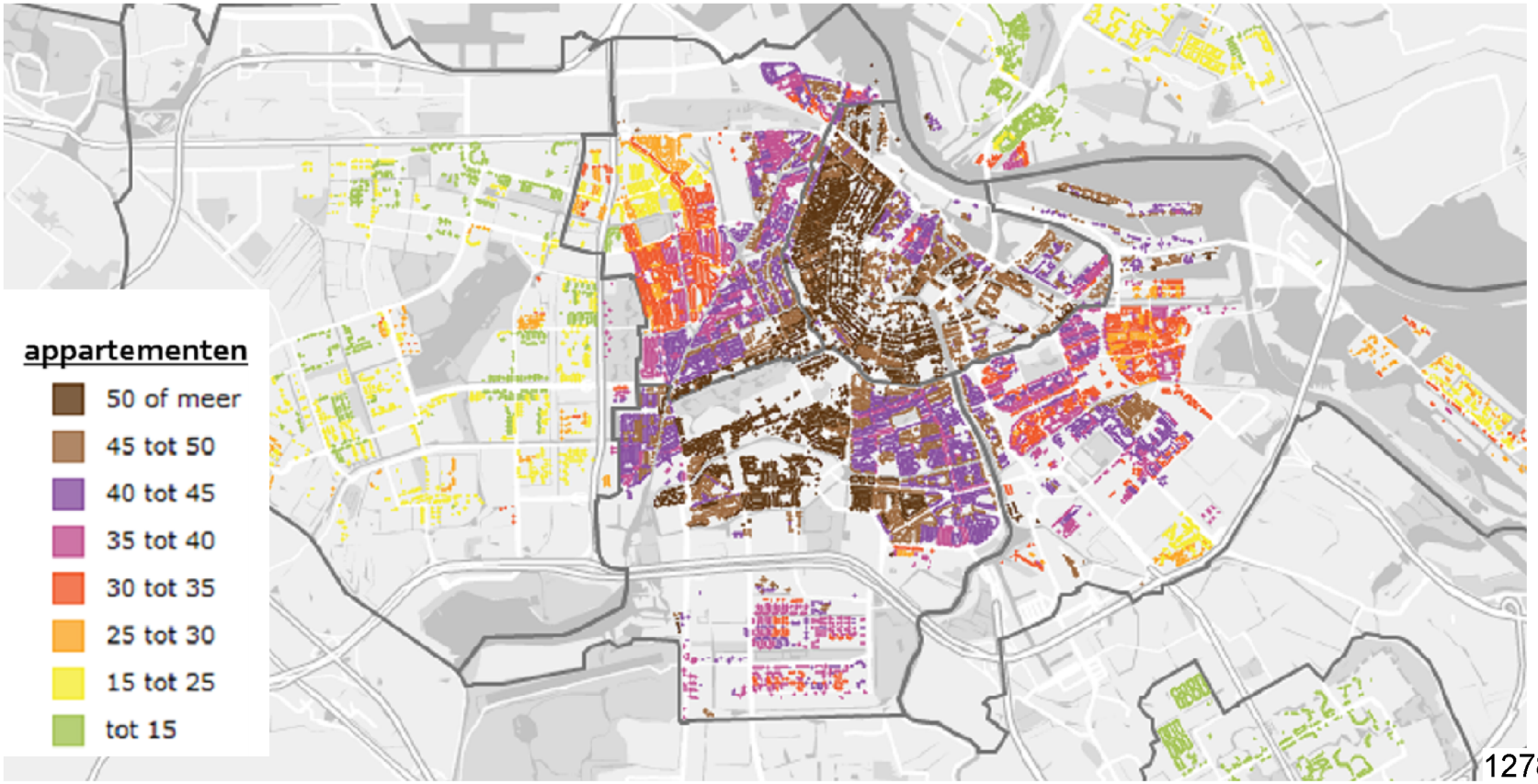
De Buurstraatquote (2/3)

Dan middelen per straat



- circa 3.000 BSQ's gestapelde woningen (STWO)
- circa 2.000 BSQ's grondgebonden woningen (EGWO)

De Buurstraatquote (3/3)

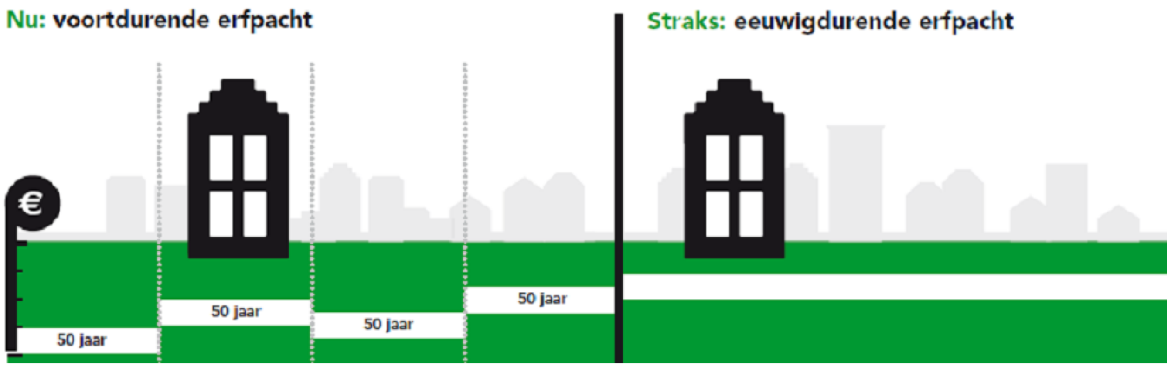


Toetsing en extern advies

- Methode getoetst door Ortec
  - Methode goed uitgewerkt behalve
  - Verouderingsfactor niet goed toegepast
  - Motiveer waarom de herbouwkosten hoger zijn dan advies GWC
- Financiële effecten berekent door Rebel
  - Inkomsten huidig voortdurende stelsel afgezet tegen
  - Inkomsten Overstapregeling
    - Overstappen einde tijdvak +
    - Overstappen tussentijds

Gevolg advies Ortec: BSQ zonder verouderingsfactor

- GWC adviseerde te compenseren voor veroudering
- Toets Ortec: verouderingsfactor moet aangepast
- Nieuwe verouderingsfactor onlogisch
- Verouderingsfactor geschrapt:
  - Gunstig voor erfpachter
  - Nadelig voor toekomstige inkomsten gemeente



Tot slot:
waarom is overstapaanbod redelijk?

- Voor overstappers in 2017 zullen de erfpachtkosten gemiddeld lager zijn dan wanneer zij in het voortdurende erfpachtstelsel blijven vanwege:
  - gemiddeld 28% lagere WOZ van 2014 (ten opzichte van 2017)
  - laagst mogelijke canonpercentage van 2,39%
- Overstappers kunnen kiezen voor 3 betaalvormen
  - canonbetaling aan het einde van het huidige tijdvak,
  - afkopen aan het eind van het huidige tijdvak of
  - afkopen op het moment van overstappen
- Inkomsten gemeente blijven de komende 20 jaar vrijwel gelijk
  - Op de lange termijn nemen de inkomsten af ten opzichte voortdurend

00616

Gemeente
Amsterdam

Vragen

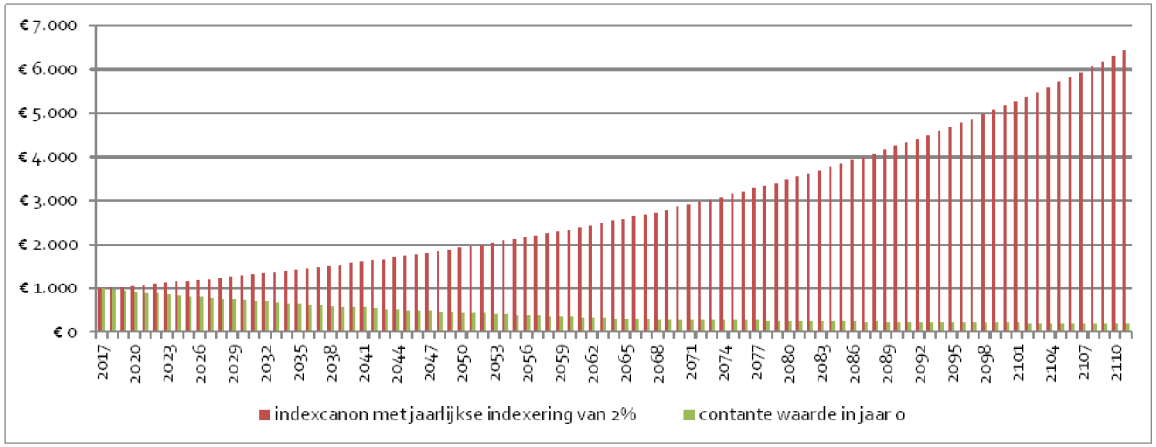
127830

00616

Reserve dia’s

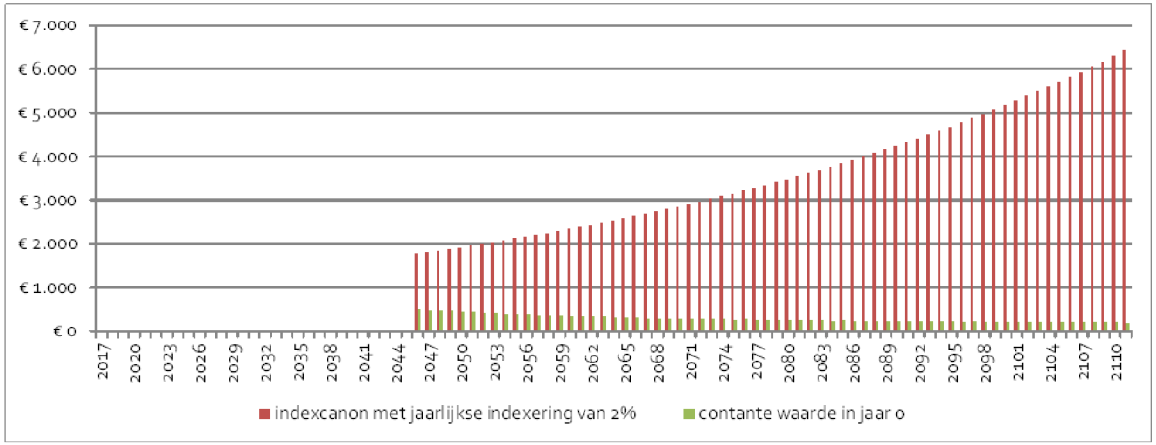
127830

Berekening eeuwigdurende afkoopsom



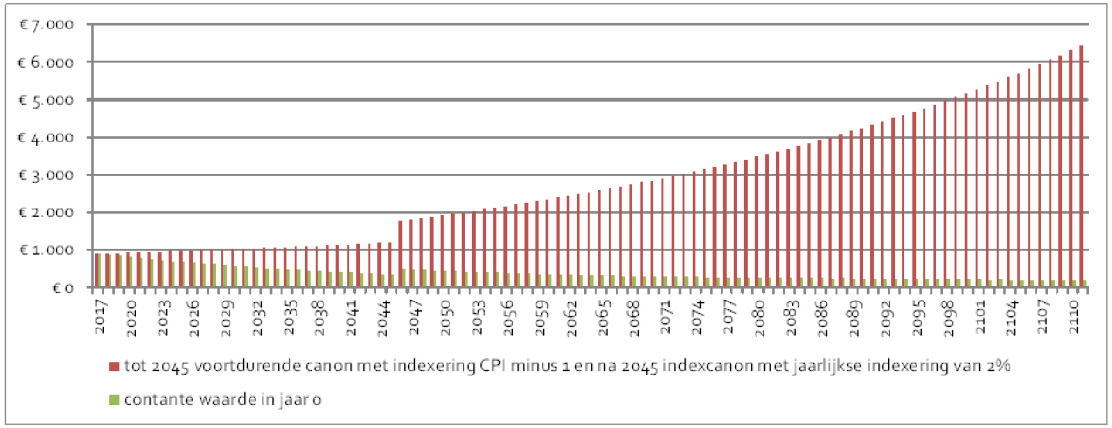
- Afkoopsom is NCW van toekomstige canonbetalingen
- Voorbeeld: canon € 1000 en jaarlijkse inflatie 2%
- Optelsom van huidige waarde van toekomstige canonbedrag

Berekening afkoopsom bij tussentijdse overstap van afgekocht recht



- Voorbeeld: canon € 1000 en jaarlijkse inflatie 2%
- Einde tijdvak is 2045, dus resterende looptijd is 28 jaar
- Som van huidige waarde van toekomstige canonbedragen vanaf 2046

Berekening afkoopsom bij tussentijdse overstap van canonbetalend recht



- Voorbeeld: canon € 1000 en jaarlijkse inflatie 2%, einde tijdvak 2045
- Som van huidige waarde van toekomstige canonbedragen vanaf 2046
- Som van huidige waarde van toekomstige canonbedragen tot 2046 van huidige canon plus indexering CPI minus 1