Inspraak en de Nota van Beantwoording

De Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht lag van 9 januari t/m 19 februari 2017 ter inspraak. Alle Amsterdammers en overige belanghebbenden konden toen hun mening geven over deze regeling. Er hebben 6.930 mensen ingesproken. In de Nota van Beantwoording staat beschreven welke inspraakreacties zijn binnengekomen en hoe het college daarmee is omgegaan.

Welke reacties zijn meegenomen?

Alle reacties die op tijd zijn binnengekomen en waarbij een naam bij vermeld stond zijn meegenomen. Anonieme reacties en reacties die vanaf 20 februari 2017 nog binnen zijn gekomen zijn niet meer meegenomen. In deze reacties worden overigens dezelfde onderwerpen genoemd als in de reacties die wel zijn meegenomen.

Reacties voornamelijk kritisch

Een totaal van 6.930 insprekers is een uniek hoog aantal. Er zijn bij het college geen voorbeelden bekend van eerdere collegevoorstellen die een zo hoog aantal insprekers kennen. Dit grote aantal, voornamelijk kritische, insprekers betekent dat er nog onvoldoende draagvlak voor de Overstapregeling was tijdens de inspraak. Het overgrote deel van de insprekers vindt dat de Overstapregeling niet voldoende aansluit bij de verwachtingen en ziet de regeling niet als financieel redelijk en billijk. De Overstapregeling is daarom aangepast

Veel inspraakreacties gingen niet zozeer over het voorstel voor de Overstapregeling zelf, maar over erfpacht en het effect van canonherzieningen aan het einde van een tijdvak. Men zag "het zwaard van Damocles", namelijk dat er na afloop van het huidige 50-jarige tijdvak een nieuw canonbedrag op basis van de marktwaarde wordt berekend. Veel erfpachters hadden zich onvoldoende gerealiseerd dat dit ook in het huidige voortdurende stelsel aan de orde is.

Top 5 reacties (geparafraseerd)

Ik vind het te duur	4512 keer
Ik ben het niet eens met de grondwaardebepaling	2717 keer
Ik maak me zorgen of ik mijn huis kan verkopen	2228 keer
Ik vind het veel te ingewikkeld	1237 keer
Volgens mij is de regeling alleen bedacht voor meer gemeentelijke inkomsten	972 keer

Alle onderwerpen die genoemd zijn in de inspraakreacties en hoe deze wel of niet hebben geleid tot aanpassingen, leest u in hoofdstuk 4 van de Nota van Beantwoording.

Veel ingesproken door Oud-Zuid en IJburg

Er zijn twee locaties in de stad waarvandaan opvallend meer reacties zijn binnengekomen.

- 1.367 insprekers kwamen uit IJburg (postcodegebied 1087 + 1086): dat is 19,7% van alle insprekers
- 750 insprekers kwamen uit Oud-Zuid (postcodegebied 1077): dat is 9,6% van alle insprekers

De buurtstraatquotes (BSQ's) in deze buurten lagen tijdens de inspraak over het algemeen boven het gemiddelde, wat zorgt voor hogere erfpachtkosten. Na de inspraak zijn de BSQ's aangepast. De gemiddelde BSQ daalt hierdoor. Daarnaast heeft het college besloten om de BSQ nooit hoger te laten zijn dan 49% waar die tijdens de inspraak incidenteel nog 82% was.

Belangenverenigingen
Van de binnengekomen gekomen reacties zijn er zes van belangenvertegenwoordigers:

- IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland)
- MVA (Makelaarsvereniging Amsterdam)
- NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters)
- SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam, 908 aangeslotenen)
- VEH (Vereniging Eigen Huis)
- Vastgoedbelang

De reactie van het college op deze inspraakreacties vindt u in hoofdstuk 6 van de Nota van Beantwoording.

Overstapregeling aangepast na inspraak
Met behulp van de reacties en suggesties uit de inspraakperiode is de Overstapregeling aangepast. Hierbij is gezocht naar een goede balans is tussen de belangen van erfpachters en die van de hele Amsterdamse gemeenschap.

Belangrijkste aanpassingen na de inspraak:

- **Meer bedenktijd**: De overstapmogelijkheden van 2017 (waarbij de kosten worden gebaseerd op WOZ-waarde met peildatum 2014 of 2015 en laagst mogelijke canonpercentage) zijn verlengd tot 2020. Dit geeft erfpachters die onder deze voorwaarden willen overstappen meer bedenktijd.
- **Lagere grondwaarde**: De buurstraatquote (BSQ) daalt gemiddeld van 28% naar 21%. Dit zorgt voor een lager grondwaarde en daarmee lagere erfpachtkosten. De BSQ is nooit hoger dan 49%.
- **Overstappremie van 25%:** Overstappers krijgen bovenop de lagere grondwaarde ook een overstappremie van 25%. Deze wordt in mindering gebracht op de jaarlijkse canon of de afkoopsom.

Lees hier meer over de aanpassingen na de inspraak