Nummer
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

voordracht voor de collegevergadering van
20 december 2016

KABINET

Portefeuille **32**
Agendapunt **3b. CONCEPT voor BT 14 november 2016**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: de Overstapregeling), ten behoeve van inspraak, die aangeeft op welke wijze bestaande erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De belangrijkste uitgangspunten van de Overstapregeling zijn:
   1.1. Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.
   1.2. Erfpachters met een recht met de bestemming wonen kunnen te allen tijde tussentijds overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en erfpachters met een recht met een andere bestemming dan wonen kunnen tussentijds overstappen als de resterende looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht korter is dan 10 jaar. De Overstapregeling is niet van toepassing voor erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam, het erfpachtrecht van de Haven van Amsterdam en voor erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties
   1.3. Bij een in appartementsrechten gesplitst recht kan de erfpachter overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst met een appartementsgerechtigde, versterkt met een kwalitatieve verplichting, kettingbeding en een boetebeding.
   1.4. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of onjuist zijn, het zogenoemde schoon-over-principe.
   1.5. De huidige rechten en (financiële) verplichtingen worden gerespecteerd en verwerkt in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Dit betekent dat contracten financieel worden uitgediend en dat waardeverschillen worden verrekend bij overstap.
   1.6. Particuliere woningeigenaren krijgen een overstappremie om te zorgen dat het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters redelijk en billijk is.
   1.7. Alle erfpachters, wonen en niet-wonen, kunnen bij een tussentijdse overstap kiezen tussen twee betalingsvormen, namelijk direct afkopen of eeuwigdurende canon betalen na afloop van het huidige tijdvak en tot die tijd hun vigerende betalingsregime behouden.
   1.8. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte

die zal worden ingeschreven in de openbare registers.

2. Kennis te nemen van de voorlopige analyse van de financiële effecten van de Overstapregeling:
   2.1. Voor erfpachtrechten met de bestemming wonen zal het eeuwigdurende stelsel op basis van de voorlopige analyse naar verwachting minder opbrengen dan het voortdurende stelsel als erfpachters in 2017 tussentijds overstappen.
   2.2. Voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming is het financiële effect niet cijfermatig inzichtelijk te maken vanwege de wijze van grondwaardebepaling op basis van maatwerk.

3. Vrij te geven voor inspraak van 9 januari tot en met 19 februari 2017 de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht, waarbij:
   3.1. Ter inspraak voorligt het inspraakdocument "Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht", waarin is opgenomen:
      a. Beschrijving van het inspraakproces.
      b. Beschrijving van eeuwigdurende erfpacht.
      c. Beschrijving van de Overstapregeling met rekenvoorbeelden.
      d. De Overstapregeling zoals verder toegelicht onder beslispunt 1.
   3.2. Tijdens de inspraak zal een rekentool beschikbaar zijn, waarmee erfpachters van woningen inzicht kunnen krijgen in de financiële werking van de Overstapregeling.
   3.3. Als achtergrondinformatie bij de inspraak worden gegeven de volgende besluiten die gelijktijdig met voorliggend besluit aan het college worden voorgelegd:
      a. Het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.
      b. Het voorgenomen aanvullende erfpachtbeleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten.

4. In te stemmen met de concept-brief aan SEBA, waarin de reactie van de gemeente op het advies van de Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht dd. 6 januari 2016 "Bezint eer gij begint" is opgenomen.

5. Kennis te nemen van de voorbereiding van de uitvoering van de Overstapregeling.

6. In te stemmen met de vormgeving van de inspraak en het vervolgproces:
   6.1. De inspraak wordt vormgegeven conform de Algemene Inspraakverordening 2016.
   6.2. Na de inspraak worden alle reacties verwerkt in een Nota van Beantwoording, die onderdeel wordt van het collegebesluit na de inspraak.
   6.3. Het college legt, na verwerking van de inspraak, de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht gelijktijdig met de grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

7. In te stemmen met de concept-brief aan de gemeenteraad, waarmee het college de raad informeert over het besluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht.

8. Geheimhouding op te leggen tot xx januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

9. In te stemmen met het openbaar maken per xx januari 2017 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

Kernboodschap

Sinds 22 juni 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. De gemeente vindt het belangrijk dat ook bestaande erfpachters voor de zekerheid van eeuwigdurende erfpacht kunnen kiezen en heeft daarvoor een Overstapregeling opgesteld. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig.
Het college geeft het inspraakdocument met de Overstapregeling vrij voor inspraak. Gedurende de inspraakperiode hebben inwoners van Amsterdam en overige belanghebbenden de mogelijkheid om hun reactie te geven op de Overstapregeling. Na verwerking van de inspraakreacties, legt het college de Overstapregeling en de bijbehorende grondwaardebepaling en aanvullend erfpachtbeleid ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

Wettelijke grondslag

Algemene Inspraakverordening (Gemeenteblad afd. 3A, nr. 63/168, geldig vanaf 14 maart 2016).

Bestuurlijke achtergrond

Het coalitieakkoord 2014-2018 heeft richting gegeven aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht moet een oplossing bieden voor de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht:

- plotselinge stijging van de (woon)lasten bij canonherziening einde tijdvak;
- onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon bij aanvang van een nieuw tijdvak en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
- ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon bij canonherziening einde tijdvak;
- terughoudendheid van banken bij de financiering van woningen op erfpacht aan het einde van het tijdvak.

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Hierbij heeft het college de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing bepaald. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en heeft op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).
Het college heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van erfpachtcanon voor eeuwigdurende erfpacht. Met zijn bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 op het GWC-

advies "Schoon schip" van 18 juni 2015 heeft het college besloten het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van dit advies uit te werken. De bestuurlijke reactie van het college is besproken in de raadscommissie RO van 28 oktober 2015.

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 97) kennisgenomen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in:

- De uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften;
- De uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling.

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad met de vaststelling van de AB 2016 en het bijbehorende uitgifte- en grondprijsbeleid ingestemd met de invoering van Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).
Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

Op 10 februari en 22 juni 2016 heeft de raad tevens kennisgenomen van het voornemen van het college de regeling voor het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) uit te werken, met de volgende uitgangspunten:

a. Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.
b. De gemeente respecteert de huidige rechten en (financiële) verplichtingen en verwerkt deze in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Dit betekent dat contracten financieel worden uitgediend en dat waardeverschillen worden verrekend bij overstap.
c. De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt voor woningen bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote en deze met 1% te verlagen om tot de erfpachtgrondwaarde voor bestaande woningen te komen. Voor commercieel vastgoed wordt de methode nog uitgewerkt.
d. Uitgangspunt bij de eerste aanbieding voor overstap zal de WOZ-peildatum van 1-1-2014 zijn. Bij latere aanbiedingen is de WOZ-peildatum het moment van de aanbieding minus twee jaar.
e. Uitvoerbaarheid en het te verwachten aantal overstappers zullen de wijze, vorm en het moment bepalen waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen ontvangen.
f. De gemeente zal de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting geven om de overstap financieel redelijk te laten zijn. De gemeente is niet voornemens om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren maar vindt wel dat de inkomsten van de gemeente op korte termijn niet mogen verslechteren.

Moties en toezeggingen aan de raadscommissie RO in relatie tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel

- De raad heeft op 10 juni 2015 motie 571 aangenomen. In deze motie behoudt de raad zich "bij de besluitvorming over de stelselwijziging naar eeuwigdurende erfpacht, de mogelijkheid voor om gebruik te maken van de regeling voor onderzoek bij grote projecten (motie-Van Pinxteren) indien onduidelijkheid bestaat over de mogelijke financiële, fiscale, en juridische effecten van het voorstel voor de gemeente en voor

erfpachters, de bepaling van de waarde van het erfpachtrecht, en de mogelijkheid tot een efficiënte transitie naar een nieuw systeem, alsook de effectiviteit van de anti-speculatiemaatregelen".

- Op 10 februari 2016 heeft de raad motie 142 inzake "de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (duidelijkheid over verandering netto contante waarde van de canon na herziening)" aangenomen. In deze motie wordt verzocht "bij de uitwerking van de Overstapregeling inzichtelijk te maken hoe de netto contante waarde van de te betalen canon verandert door overstap naar eeuwigdurende erfpacht:
  - voor alle contracten als geheel, en
  - voor groepen waarvoor de netto contante waarde ontwikkeling sterk afwijkend is van het gemiddelde."

  Dit onderwerp wordt meegenomen in de uitwerking van (het grondprijsbeleid in het kader van) de Overstapregeling.

Aan de raadscommissie RO zijn de volgende toezeggingen gedaan, waarbij is aangegeven dat de invulling van deze toezeggingen wordt betrokken bij de uitwerking van de Overstapregeling en het daarbij behorende grondprijsbeleid. Dit betreft:

- Beantwoording van de vragen van de leden Van Osselaer, Van der Ree en Abid bij de bespreking van mondelinge vragen inzake verlengde afkoop onder voortdurende erfpacht in de vergadering van 23 september 2015.
- "Erfpacht eeuwigdurend niet duurder dan canonherziening in voortdurend" (dhr. Boomsma): de variant CDA volgens de berekenwijze dat de invoering van eeuwigdurende erfpacht niet duurder is dan de canonherzieningen in het voortdurende stelsel wordt uitgewerkt.
- "Overstapregeling vergelijking" (dhr. Van Osselaer): bij de uitwerking van de Overstapregeling zal een toelichting op verschillen met de Utrechtse en Rotterdamse overstapmodellen worden gegeven.
- "Particuliere verhuur en stijging erfpacht" (dhr. Van der Ree): een voorstel wordt gedaan om het probleem van particuliere verhuur en erfpachtstijging te adresseren.

Bij het na de inspraak ter besluitvorming voorleggen van de Overstapregeling aan de raadscommissie RO en de raad zal de invulling van deze toezeggingen worden meegenomen.

In beslispunt 3.3 van deze voordracht wordt gerefereerd aan de collegebesluiten "Voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" en "Het voorgenomen aanvullende erfpachtbeleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten". Beide voordrachten zijn eveneens geagendeerd voor het college van 20 december 2016.

Referendum

Naar aanleiding van het referendumverzoek van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) en het advies van de Referendumcommissie heeft het college op 9 februari 2016 bepaald dat het besluit waarmee de Algemene Bepalingen worden gewijzigd referendabel is en dat een te zijner tijd te nemen besluit over de Overstapregeling op rechtsgevolg is gericht en daarmee in beginsel eveneens een onderwerp kan zijn van een correctief referendum. De brief van het college hierover aan de raad is besproken in de

raadscommissie Algemene Zaken van 18 februari 2016.

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te stemmen met de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: de Overstapregeling), ten behoeve van inspraak, die aangeeft op welke wijze bestaande erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad de Algemene Bepalingen eeuwigdurende erfpacht 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid vastgesteld. Hiermee werd eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften mogelijk. Om eeuwigdurende erfpacht voor huidige erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht mogelijk te maken is de Overstapregeling opgesteld.
Elke erfpachter van een koop- of particuliere huurwoning krijgt de gelegenheid om vrijwillig over te stappen van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel. Erfpachters van niet-woonobjecten wordt gefaseerd de mogelijkheid geboden om vrijwillig over te stappen. Op het moment dat een erfpachter overstapt worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (AB2016) van kracht en worden de bestaande financiële afspraken aangepast. Het juridische kader voor een overstap is vastgelegd in de Overstapregeling. Overstappen kan aan het einde van een voortdurend tijdvak, maar ook tijdens het nog lopende tijdvak van een huidig erfpachtrecht. Dit laatste wordt tussentijds overstappen genoemd. De Overstapregeling is niet van toepassing voor erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam, het erfpachtrecht van de Haven van Amsterdam en voor erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties (ongeacht de algemene bepalingen die op deze corporatiewoningen van toepassing zijn).

Het college vindt het belangrijk dat de Overstapregeling aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Juridisch houdbaar en begrijpelijk
  De nu voorliggende Overstapregeling is in expertsessies onderwerp van gesprek geweest met banken, notarissen en makelaars. Met de inzichten uit deze sessies heeft de gemeente de Overstapregeling mede vorm gegeven. Daarnaast is de gemeenteadvocaat (NautaDutilh) gevraagd om de Overstapregeling op juridische houdbaarheid te toetsen. Op basis hiervan trekt het college de conclusie dat de Overstapregeling zoals deze nu voorligt juridisch houdbaar is.
- Financieel redelijk en billijk voor erfpachter en gemeente
  De gemeente heeft Rebel gevraagd om de financiële effecten in beeld te brengen van de invoering van de Overstapregeling woonerfpachtrechten en deze af te zetten tegen het voortzetten van voortdurende erfpacht. Daarnaast heeft de gemeente een rekentool gemaakt waarmee erfpachters kunnen zien hoe de Overstapregeling werkt en hoe een overstapaanbod voor een woonerfpachter er in financiële zin uit zou kunnen zien.

- Uitvoerbaarheid
  Om na vaststelling van de Overstapregeling erfpachters in de gelegenheid te stellen om over te stappen moet de implementatie van de Overstapregeling op tijd zijn afgerond. De voorbereiding daarvan is dan ook gestart. Enerzijds door de Overstapregeling steeds te toetsen op uitvoerbaarheid en haalbaarheid (hiervoor is bijvoorbeeld een simulatie uitgevoerd en is de keuze gemaakt om onderscheid te maken tussen wonen en niet-wonen). Anderzijds door de implementatie te gaan voorbereiden en in de tijd te zetten.

Ad 1.1. Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak
Het college kiest er voor om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht altijd vrijwillig te laten zijn zowel gedurende het huidige voortdurende tijdvak als aan het einde van het tijdvak. De erfpachter kan daarmee aan het einde van het huidige tijdvak kiezen tussen een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar of een eeuwigdurend tijdvak in het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Om het vrijwillige karakter van een overstap te onderschrijven heeft de gemeente er voor gekozen om niet alle erfpachters actief een overstapaanbod te versturen nadat de Overstapregeling is vastgesteld, maar om de keuze om dit aan te vragen aan de erfpachter te laten. Bovendien bevordert dit ook de uitvoerbaarheid en dat is in het belang van de erfpachters die willen overstappen.

Ad 1.2. Erfpachters met een erfpachtrecht met de bestemming wonen kunnen te allen tijde tussentijds overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en erfpachters met een erfpachtrecht met een andere bestemming dan wonen kunnen tussentijds overstappen als de resterende looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht korter is dan 10 jaar.
Op het moment dat de Overstapregeling vastgesteld is, kunnen in principe alle erfpachters van particuliere huur- en koopwoningen tussentijds overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Erfpachters zullen dan in de gelegenheid gesteld worden een aanvraag voor een overstapaanbod bij de gemeente in te dienen. Erfpachters van niet-woonobjecten wordt ook de mogelijkheid geboden om tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel, maar hiervoor geldt een fasering. Overstappen aan het einde van een voortdurend tijdvak is voor erfpachters van niet-woonobjecten, net als voor woonerfpachters, altijd mogelijk.

Bij het opstellen van de Overstapregeling is continu de afweging gemaakt tussen de wens van het college om zoveel mogelijk erfpachters de kans te geven over te stappen en de uitvoerbaarheid van de regeling. Dit heeft ertoe geleid dat de keuze gemaakt is dat aan alle erfpachters van woningen de kans geboden wordt om over te stappen zodra de Overstapregeling van kracht wordt. Dit betekent dat erfpachters van particuliere huur- en koopwoningen na vaststelling van de Overstapregeling een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente kunnen indienen. De inschatting is dat dit zal leiden tot veel aanvragen van erfpachters woningen. In potentie zou immers voor 170.000 erfpachtrechten een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente kunnen worden ingediend. Deze moeten ordentelijk afgehandeld worden en omdat voor deze erfpachters een generieke

methode beschikbaar is zal dat mogelijk zijn. Hier zal het grootste deel van de tijd en energie van het werkapparaat in gaan zitten.
Het is niet mogelijk de optie van te allen tijde tussentijds overstappen ook aan te bieden aan niet-woonerfpachters omdat voor deze groep geen generieke methode beschikbaar is maar sprake zal zijn van individuele grondwaardeberekeningen. Voor deze groep is voor een fasering gekozen die er voor moet zorgen dat het gemeentelijk apparaat in staat is de aanvragen ordentelijk af te handelen. Te meer omdat de grondwaarde voor niet-woonbestemmingen niet semi-geautomatiseerd bepaald kan worden, zoals bij woningen wel het geval is. De diversiteit van niet-woonbestemmingen is zo groot dat een generieke methode om tot de erfpachtgrondwaarde te komen niet mogelijk is gebleken. De grondwaardebepaling bij niet-woonbestemmingen zal daarom plaatsvinden op basis van maatwerk door gemeentelijke vastgoedadviseurs, wat een meer tijdrovende wijze is. Dit betekent dat erfpachters met een erfpachtrecht met een andere bestemming dan wonen tussentijds kunnen overstappen als de resterende looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht korter is dan 10 jaar.

Ad 1.3. Bij een in appartementsrechten gesplitst recht kan de erfpachter overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst met een appartementsgerechtigde, versterkt met een kettingbeding en een boetebeding.
Tijdens de vernieuwing van het erfpachtstelsel is gebleken dat zowel stakeholders, college als raad het belangrijk vinden dat erfpachters in appartementen individueel kunnen overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. Amsterdam kent twee juridische constructies bij appartementen, namelijk:

1. *In appartementsrechten gesplitste erfpacht*
   Dit houdt in dat een perceel dat in erfpacht wordt uitgegeven waarna het erfpachtrecht wordt gesplitst in appartementsrechten. Er ontstaat een vorm van mede-eigendom; alle appartementsgerechtigden samen zijn erfpachter. Een wijziging van het erfpachtrecht kan slechts plaatsvinden indien alle appartementsgerechtigden hieraan meewerken.
2. *Erfpacht gevestigd op appartementsrechten afzonderlijk*
   Dit houdt in dat voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht reeds een appartementensplitsing heeft plaatsgevonden door de volle eigenaar (in dit geval de gemeente). De vol eigenaar geeft vervolgens de appartementsrechten afzonderlijk uit in erfpacht. Op elk individueel appartementsrecht wordt een erfpachtrecht gevestigd met z'n eigen algemene bepalingen en bijzondere bepalingen. Voor elk appartementsrecht geldt dus een eigen canon, tijdvak en bestemming. Voor de wijziging van het erfpachtrecht is alleen de betreffende appartementsgerechtigde nodig.

Een groot deel van de Amsterdamse erfpachtrechten is gesplitst in appartementsrechten, conform de constructie beschreven onder punt 1. Het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten is immers een mogelijkheid die de wet biedt. Na een appartementensplitsing blijft er sprake van één erfpachtrecht. Alle appartementsgerechtigden tezamen zijn erfpachter. Bij de appartementensplitsing wordt de canon over de appartementsrechten verdeeld. De vereniging van eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de door één of meerdere appartementsgerechtigden verschuldigde canon.

Dit betekent dat voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht instemming van alle appartementsgerechtigden vereist is indien sprake is van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht. Dit is niet flexibel en beperkt de keuzevrijheid van erfpachters. Als één van de appartementsgerechtigden van één erfpachtrecht wil overstappen is immers in eerste instantie de toestemming van alle appartementsgerechtigden in de Vereniging van Eigenaren vereist. Om individuele overstap toch mogelijk te maken zal de gemeente een obligatoire overeenkomst aanbieden aan de individuele appartementsgerechtigde die naar eeuwigdurende erfpacht wil overstappen. Deze overeenkomst wordt gezekerd met een kettingbeding. Hiermee is individuele overstap voor de appartementsgerechtigde naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel mogelijk zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden.

Indien alle appartementsgerechtigden dit wensen is het ook mogelijk om collectief over te stappen. Ook is het mogelijk om op verzoek van alle appartementsgerechtigden de juridische constructie om te keren, zodat de erfpacht op het appartementsrecht komt te rusten. Het in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht wordt dan omgezet naar in erfpacht uitgegeven appartementsrechten, waarna individuele overstap mogelijk is. Voor deze omkering is de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist. Mede hierom is deze juridische constructie ingrijpend en in de praktijk vaak niet haalbaar. Dit is de reden waarom de gemeente er voor gekozen heeft om overstappen door middel van een obligatoire overeenkomst aan te bieden.

Ad 1.4. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of onjuist zijn, het zogenoemde schoon-over-principe
De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of onjuist zijn. Dit is het zogenoemde schoon-over-principe. Dit principe houdt onder meer in dat als de feitelijke bestemming en/of oppervlakte van het erfpachtrecht afwijkt van de akte of in het geheel niet is opgenomen, de afwijking wordt aangepast of de bestemming en/of oppervlakte wordt opgenomen in de akte. Dit principe houdt ook in dat indien het gebruik niet overeenkomt met hetgeen in de akte is opgenomen, de erfpachter het recht overeenkomstig het beschreven gebruik moet gebruiken, anders kan de erfpachter niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Er is voor het schoon-over-principe gekozen omdat het voor erfpachter en gemeente van belang is dat de gegevens in de erfpachtakte kloppen, zodat voor iedereen de juridische en financiële rechten en plichten helder zijn en er bijvoorbeeld niet te veel of te weinig betaald wordt voor het erfpachtrecht.

Ad 1.5. De huidige rechten en (financiële) verplichtingen worden gerespecteerd en verwerkt in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Dit betekent dat contracten financieel worden uitgediend en dat waardeverschillen worden verrekend bij overstap

Uitgangspunt bij tussentijdse overstap is dat de financiële verplichtingen van het lopende tijdvak uit het voortdurende erfpachtcontract gerespecteerd worden en verwerkt worden in het nieuwe betalingsregime behorende bij het eeuwigdurende erfpachtcontract.

In het voortdurende stelsel heeft de gemeente met huidige erfpachters financiële afspraken gemaakt voor een periode van (meestal) 50 jaar. Na die periode maakt de gemeente nieuwe afspraken met de erfpachter over de hoogte van de canon en de algemene bepalingen, waarbij de erfpachter kan kiezen tussen opnieuw een periode van 50 jaar (voortdurende erfpacht; AB2000) of een eeuwigdurende periode (eeuwigdurende erfpacht; AB2016).

In beide gevallen geldt dat, voor de volgende periode die in het contract komt, bij de start van die periode de hoogte van de canon wordt berekend aan de hand van de grondwaarde en het canonpercentage, die op dat moment gelden. Als een erfpachter er voor kiest afspraken te maken voor voortdurende erfpacht heeft een erfpachter het recht om de canon door een commissie van drie deskundigen te laten bepalen. Als een erfpachter nu al weet dat hij na de huidige periode van 50 jaar een eeuwigdurende periode wil, kan de erfpachter dit al tussentijds (dus gedurende zijn huidige periode van 50 jaar) met de gemeente regelen. Dit heeft geen consequenties voor de financiële rechten en plichten die de erfpachter heeft op basis van zijn voortdurende contract, want die laat de gemeente ongemoeid tot het einde van de huidige periode.

Bij een tussentijdse overstap schuift de erfpachter het moment van het afsluiten van het eeuwigdurende contract, dat normaal gesproken na afloop van zijn huidige periode wordt afgesloten, naar voren in de tijd. In dat geval wordt de hoogte van de canon voor de eeuwigdurende periode, die na zijn huidige periode komt, bepaald aan de hand van de actuele erfpachtgrondwaarde en het actuele canonpercentage. Hiermee krijgt de erfpachter zekerheid over zijn toekomstige erfpachtkosten, dus de erfpachtkosten die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is nadat zijn huidige periode is afgelopen. Het voortdurende stelsel biedt niet de mogelijkheid om tussentijds de canon voor de volgende periode van 50 jaar met de gemeente af te spreken. Deze kan enkel berekend en afgesproken worden aan het einde van de huidige periode.

Bij het berekenen van de erfpachtkosten voor een (tussentijdse) overstap spelen de volgende aantal aspecten een rol:

- de erfpachtgrondwaarde,
- het canonpercentage,
- de huidige erfpachtafspraken, zoals onder meer einde tijdvak en of het een canonbetalend of afgekocht recht is.

Erfpachtgrondwaarde bestaande erfpachtrechten
Het college heeft de Grondwaardecommissie gevraagd te adviseren over een wijze van het bepalen van de grondwaarde. Deze commissie bestaande uit drie hoogleraren heeft geadviseerd om voor wonen een methode te hanteren waarbij de erfpachtgrondwaarde bepaald wordt op basis van de WOZ-waarde. Hierdoor is het mogelijk om op modelmatige en (semi-) geautomatiseerde wijze de erfpachtgrondwaarde voor woningen te bepalen,

waardoor de erfpachtwaarde in grote mate objectief bepaald kan worden en de erfpachtwaarde eenvoudig inzichtelijk gemaakt kan worden voor erfpachters.
Het college heeft dit advies overgenomen. De wijze waarop de erfpachtgrondwaarde bepaald wordt staat beschreven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht" (college dd. 20 december 2016). Hierin staat beschreven dat voor elke marktwoning met de zogenaamde buurtstraatquote een deel van de WOZ-waarde aan de grondwaarde wordt toebedeeld. In een straat die in een buurt ligt is dit deel voor alle huizen gelijk. Vervolgens wordt op deze grondwaarde een "depreciatie" (afwaardering) verwerkt van 10% om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, omdat het gaat om een bestaand erfpachtcontract. Deze erfpachtgrondwaarde wordt als basis gebruikt om de canon en afkoopsom te berekenen voor het eeuwigdurende recht. Naast de erfpachtgrondwaarde is hiervoor ook het canonpercentage van belang.

Voor erfpachters met een woonbestemming, die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde de WOZ-beschikking van 2015 gebruikt met als WOZ-peildatum 1-1-2014. Dus tot eind 2017 kan een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1-1-2014.

De Grondwaardecommissie heeft, in tegenstelling tot het segment wonen, geen generieke methode aangereikt voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde niet-woonobjecten (zoals bedrijven, kantoren, winkels en (maatschappelijke) voorzieningen). Wel heeft de Grondwaardecommissie aangegeven dat voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde van niet-woonobjecten een residuele benadering (waarbij de marktwaarde wordt verlaagd met de stichtingskosten) de aangewezen methode is. Het college heeft eerder de intentie uitgesproken om voor niet-woonobjecten ook een systematiek te volgen die is gebaseerd op de WOZ-waarde. Op dat moment was nog niet duidelijk of de WOZ-data toepasbaar waren om de erfpachtgrondwaarde te bepalen.

Uit extern onderzoek van Stichting Economisch Onderzoek (SEO) is echter gebleken dat het niet mogelijk is om op basis van de WOZ-waarde een generieke methode te ontwikkelen om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Om op basis van de WOZ-waarde een erfpachtgrondwaarde te berekenen moeten de stichtingskosten van de WOZ-waarde worden afgetrokken. Hiervoor is het noodzakelijk dat in het WOZ-bestand voldoende gegevens voorhanden zijn om de stichtingskosten voldoende exact te kunnen bepalen. De stichtingskosten zijn onder meer afhankelijk van de bouwvorm en de oppervlakte . In het databestand zijn onvoldoende gegevens voorhanden om de stichtingskosten te bepalen.

De gemeente heeft gezien deze inzichten geconcludeerd dat het niet mogelijk is tot een generieke methode van grondwaardebepaling van niet-woonobjecten te komen, die vergelijkbaar is met de methode voor woonobjecten. Dit betekent dat de grondwaarde voor niet-woonobjecten vooralsnog door middel van maatwerk, net zoals nu, zal moeten worden bepaald. Bij overstap zal dan per object de erfpachtgrondwaarde door een gemeentelijk vastgoedadviseur worden bepaald.
De grondwaardebepaling op basis van individueel maatwerk betekent dat de erfpachtgrondwaarde voor niet-woonerfpachters niet inzichtelijk te maken is zoals dat met de rekentool wel voor woonerfpachters geldt. Niet-woonerfpachters krijgen pas een

indicatie van de erfpachtkosten die gepaard gaan met een (tussentijdse) overstap, nadat ze deze hebben aangevraagd. Zij kunnen niet zoals woon-erfpachters een indicatie opvragen via een internet-tool en daarna beslissen of ze al dan niet een aanvraag voor overstap bij de gemeente indienen.

Canonpercentage
De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de canon eenmalig berekend. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap en berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De canon wordt jaarlijks met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar aangepast met een ondergrens van 0%. Het canonpercentage wordt niet aangepast aan deflatie.

Het canonpercentage wordt vastgesteld bij de vaststelling van "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht". Voor tussentijdse overstappers die in 2017 willen overstappen zal het canonpercentage 2,39% bedragen.

Berekenen erfpachtkosten van eeuwigdurende erfpacht
De jaarcanon van een eeuwigdurend recht wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Deze canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar. Alle toekomstige canonbetalingen kunnen afgekocht worden. Voor de berekening van deze afkoopsom vormt de contante waardebenadering de basis. Uitgaande van de contante waardebenadering kan de afkoopsom van een eeuwigdurende reeks canonbetalingen berekend worden door de actuele canon te delen door het actuele canonpercentage. Op het moment van bepalen van de erfpachtgrondwaarde is de eeuwigdurende afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Huidige financiële afspraken verwerken in overstapaanbod
De huidige financiële afspraken, die de erfpachter in zijn voortdurende contract heeft staan, blijven tot het einde van zijn tijdvak ongewijzigd. Indien er sprake is van canonbetaling blijft de erfpachter deze verschuldigd tot het einde van zijn tijdvak. Indien de erfpachter zijn voortdurende recht heeft afgekocht is hij geen canonbetaling meer verschuldigd tot het einde van zijn tijdvak. Bij het verwerken van deze afspraken in het eeuwigdurende aanbod wordt de resterende looptijd van zijn huidige recht berekend. Deze hoeveeldheid resterende jaren tot het einde van het huidige tijdvak vallen weg bij de reeks toekomstige canonbetalingen behorende bij het eeuwigdurende recht, startend bij het jaar van overstap. Daar waar de eeuwigdurende canonbetalingen zijn weggevallen, blijven de huidige voortdurende financiële afspraken van kracht. De toekomstige eeuwigdurende canonbetalingen die niet zijn weggevallen dient de erfpachter na het einde van zijn huidige tijdvak te betalen of kunnen desgewenst nu afgekocht worden. Bij het afkopen van de toekomstige eeuwigdurende canonbetalingen kan de som van de contante waarden van de canonbetalingen die kunnen worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot het einde van het tijdvak in mindering gebracht worden op de eeuwigdurende afkoopsom. Als de

erfpachter bij overstap wenst af te kopen, zullen ook de eventueel nog bestaande canonverplichtingen van het voortdurende erfpachtrecht moeten worden afgekocht.

Ad 1.6. Particuliere woningeigenaren krijgen een overstappremie om te zorgen dat het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters redelijk en billijk is

De erfpachtgrondwaarde voor woningen en niet-woonbestemmingen, zoals beschreven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht" geldt als uitgangspunt om de erfpachtkosten voor onder meer eeuwigdurende erfpacht te berekenen. Bij een wijziging van het erfpachtrecht van voortdurend naar eeuwigdurend wordt is deze erfpachtgrondwaarde gedeprecieerd met 10%. Het college heeft besloten om particuliere woningeigenaren een extra overstappremie te geven om te zorgen dat het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters aantrekkelijk is. Deze overstappremie is nog niet bepaald en zal onderdeel van besluitvorming zijn bij het vaststellen van de Overstapregeling in de gemeenteraad. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente de inkomsten uit eeuwigdurende erfpacht niet wil maximaliseren maar wel vindt dat de gemeentelijke inkomsten op de korte termijn niet mogen afnemen.

De hoogte van de overstappremie zal op portefeuilleniveau bepaald worden, door de toekomstige gemeentelijke resultaten van het voortdurende en eeuwigdurende stelsel te vergelijken met de opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel onder de aanname dat (een deel van de) woonerfpachters in 2017 tussentijds over zal stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Hieruit wordt een overstappremie afgeleid die voor de woonerfpachters over de hele stad gelijk is. Of de overstappremie daarmee voor erfpachters aantrekkelijk is, hangt af van hun individuele situatie en is aan hen ter beoordeling.

De overstappremie geldt enkel voor woonerfpachters. Erfpachters van niet-woonbestemmingen kunnen krijgen geen overstappremie. Enkel erfpachters, waarvan de resterende looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpachter korter is dan 10 jaar, kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Om geen onderscheid te maken met de groep erfpachters die hiertoe niet behoort, kan de groep erfpachters die wel kan overstappen geen aanspraak maken op een overstappremie.

Ad 1.7. Alle erfpachters, wonen en niet-wonen, kunnen bij een tussentijdse overstap kiezen uit twee betalingsvormen, namelijk direct afkopen of eeuwigdurende canon betalen na afloop van het huidige tijdvak en tot die tijd hun vigerende betalingsregime behouden

Voor alle erfpachters, wonen en niet-wonen, geldt dat ze bij een tussentijdse overstap kunnen kiezen tussen twee betalingsvormen, namelijk direct afkopen (waarbij erfpachters die nu canon betalen ook de canonbetalingen van hun voortdurende tijdvak af moeten kopen) of eeuwigdurende canon betalen na afloop van het huidige tijdvak en tot die tijd hun vigerende betalingsregime behouden (afgekocht of voortdurende canon).

De financiële afspraken van het huidige voortdurende tijdvak blijven bij een tussentijdse overstap bestaan en worden uitgediend, met behoud van het indexeringsregime tot het einde van het tijdvak behorend bij de Algemene Bepalingen die tot het moment van

overstap van toepassing waren op het erfpachtrecht. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap.

Voor de erfpachter betekent dit het volgende voor zijn betaalverplichting bij een tussentijdse overstap:

1. De huidige betaalverplichting blijft, tot het einde van het lopende tijdvak, ongewijzigd. Dit betekent dat de erfpachter niets betaalt tot het einde van het tijdvak als hij een afgekocht recht heeft en dat een erfpachter met een canonbetalend recht tot het einde van het tijdvak dezelfde canon blijft betalen als wanneer hij niet zou overstappen.
2. De canon voor de periode na het einde van het lopende tijdvak, wordt nu reeds berekend en vastgelegd, maar gaat de erfpachter pas straks (na einde tijdvak) betalen. Hierdoor heeft de erfpachter zekerheid over de hoogte van de erfpachtbetalingen op de lange termijn. Deze canon, die vanaf moment van overstap jaarlijks geïndexeerd (conform AB2016) wordt, gaat de erfpachter betalen nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen.
3. Desgewenst kan de erfpachter de canon direct eeuwigdurend afkopen en hoeft dan nooit meer canon te betalen. Een erfpachter met een afgekocht recht betaalt op moment van de overstap alleen een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen. Een erfpachter die nu canon betaalt, koopt op het moment van overstap zijn huidige canon af tot het einde van zijn tijdvak plus een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen.

Voor- en nadelen van straks (na afloop van het lopende tijdvak) eeuwigdurende canon betalen bij tussentijdse overstap naar de AB2016

Deze betalingsvariant geeft de erfpachter op papier zekerheid, maar heeft niet direct gevolgen in de portemonnee. Bij de overstap wordt immers vastgelegd wat de canon wordt, maar zij hoeven die in de jaren tot het einde van hun huidige tijdvak niet te betalen. De canon van het eeuwigdurende recht wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de daadwerkelijke inflatie, waardoor nog niet exact kan worden voorzien wat het canonbedrag zal zijn op het moment dat hun huidige tijdvak is afgelopen.
Daarmee heeft deze betalingsvorm een zeker "blackbox"-gehalte, te meer omdat het onzeker is of de opvolgende kopers zich voldoende bewust zijn van de afspraken die hun voorganger bij tussentijdse overstap met de gemeente heeft gemaakt over hun toekomstige canonbedrag. Bij overdracht van het recht is het daarom belangrijk dat de canon voor het nieuwe tijdvak helder in de akte vastligt en wordt gecommuniceerd, zodat kopers zich er bewust van zijn bij het bepalen van de koopprijs die zij bereid zijn te betalen.

De gemeente is geen partij in deze onderhandelingen en is afhankelijk van makelaars en notarissen of dit goed gebeurt. Desalniettemin zou de gemeente verweten kunnen worden dat zij een contract aan is gegaan waarvan de erfpachter de gevolgen niet in volle omvang kan doorzien. Het voordeel is echter dat heel helder aangegeven kan worden dat de huidige financiële afspraken (canonbedrag en bijbehorende indexering) onverkort afgehandeld worden en daarna opgevolgd zullen worden door de nieuwe financiële voorwaarden.

Voor de gemeente betekent deze variant zekerheid over de toekomstige inkomsten, maar tegelijkertijd krijgt de gemeente de inkomsten die bij een eeuwigdurend recht horen pas later binnen.

Voor- en nadelen van direct afkopen bij tussentijdse overstap naar de AB2016
Deze betalingsvariant heeft als voordeel voor de erfpachter dat hij volledige zekerheid over zijn erfpachtkosten heeft. Na betaling van een afkoopbedrag bij tussentijdse overstap is het erfpachtrecht eeuwigdurend afgekocht en hoeft hij nooit meer iets aan de gemeente te betalen voor zijn erfpachtgrond (tenzij hij de bestemming wijzigt).
Hierdoor wordt de erfpachter, maar ook zijn rechtsopvolgers, nooit meer geconfronteerd met andere of aanvullende erfpachtkosten. Deze variant komt daarmee het dichtst in de buurt van eigen grond. Het nadeel van deze varianten is dat er (veel spaar)geld of een aanvullende hypotheek nodig is om de aanvullende afkoopsom te voldoen, terwijl er voor zittende erfpachters geen sprake is van een natuurlijk financieringsmoment. Deze variant resulteert in een lager bedrag voor jonge afgekochte rechten en een hoger bedrag voor afgekochte rechten die al langer lopen, waardoor de verwachting is dat deze variant met name interessant is voor jonge rechten. Een ander mogelijk nadeel van eeuwigdurende afkoop is dat, indien de bestemming in de verre toekomst gewijzigd wordt, een aanvullende factuur van de gemeente dan uit de lucht kan komen vallen omdat er geen betalingsrelatie tussen de gemeente en erfpachter meer is.

Voor de gemeente betekenen deze varianten ook zekerheid over de inkomsten. Daar komt bij dat de inkomsten per direct ontvangen worden. Consequentie is wel, dat zodra rechten zijn afgekocht de gemeente nooit meer inkomsten zal ontvangen, tenzij de bestemming wijzigt.

In de erfpachtakte, die bij een tussentijdse overstap wordt opgesteld, wordt vastgelegd dat de erfpachter tot de datum die overeenkomt met het einde van zijn tijdvak zijn huidige canon (met bijbehorende indexering) blijft betalen, dat hij vanaf de genoemde datum de eeuwigdurende canon gaat betalen, die jaarlijks wordt geïndexeerd (conform AB2016). In verband met de indexering informeert de gemeente in de tussentijd de erfpachter frequent over de hoogte van de eeuwigdurende canon, die na einde van het huidige tijdvak ingaat.

Geen canonmiddeling of "kapstok-over"
Naast de voorgestelde betalingsvarianten zijn ook andere varianten overwogen, maar deze zijn vanwege hun nadelen niet opgenomen in de Overstapregeling. Zo is de variant van canonmiddeling overwogen. Deze variant houdt in dat de erfpachter vanaf het moment van overstap een aangepaste canon gaat betalen en nooit meer een canonherziening heeft (mits hij de bestemming niet wijzigt). Deze canon is het gemiddelde van de voortdurende canon (of afkoop) en de eeuwigdurende canon. Deze variant is afgevallen, omdat:

- veel canonbetalende erfpachters geconfronteerd zullen worden met een canonverhoging die direct ingaat en eeuwigdurend blijft gelden;
- de canonmiddeling een ingewikkelde berekening is (en dus niet eenvoudig na te rekenen door erfpachters) waarin canonverplichtingen met een verschillende looptijd en een verschillende indexering met elkaar gemiddeld worden. De canon in het voortdurend stelsel kent een andere indexering dan in het eeuwigdurende stelsel en ook binnen het

voortdurende stelsel is de indexering afhankelijk van de Algemene Bepalingen die op het recht van toepassing zijn. Hierdoor moeten er aannames gedaan worden over het verloop van de indexering om ze te kunnen middelen. Met name bij voortdurende rechten die voor een 10- of 25-jaars vaste canon hebben gekozen is dit een lastige aanname;
- afgekochte rechten een gemiddelde canon zullen krijgen die laag is ten opzichte van de waarde van hun erfpachtgrond doordat deze gemiddeld wordt met een (fictieve) canon van € 0 voor de periode dat hun afgekochte tijdvak nog loopt;
- naar verwachting vooral erfpachters zullen overstappen waarvoor de canon na middeling lager zal worden, waardoor de gemeente haar huidige stroom aan canoninkomsten, op korte termijn, ziet slinken, wat niet overeenkomt met het uitgangspunt dat het eeuwigdurende stelsel op korte termijn niet tot een inkomstendaling zal leiden.

Ad 1.8. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 worden vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers. In de akte wordt onder andere het volgende vastgelegd:
- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en de plaatselijke aanduiding,
- de bestemming en het toegestane gebruik,
- de maximaal toegestane bebouwing,
- het gegeven dat de AB 2016 van toepassing is,
- het canonbedrag,
- per wanneer de nieuwe canon verschuldigd is en hoe de verrekening plaatsvindt.

Ad 2. Kennis te nemen van de voorlopige analyse van de financiële effecten van de Overstapregeling

In het raadsbesluit van 22 juni 2016 over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften zijn de volgende financiële uitgangspunten benoemd:
- De Overstapregeling moet redelijk en billijk zijn;
- De bestaande financiële verplichtingen worden afgewikkeld;
- Op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente.

Fiscaliteit

Als een erfpachter de keuze maakt om over te stappen zal de notaris (net zoals bij een canonherziening einde tijdvak) vast moeten stellen of er overdrachtsbelasting verschuldigd is. De gemeente heeft daarom aan het fiscaal kantoor KPMG een advies gevraagd. Daarnaast is advies gevraagd aan notarieel hoogleraar.

Beide adviseurs komen tot de conclusie dat de overstap niet als een verkrijging voor de overdrachtsbelasting dient te worden beschouwd en er derhalve geen sprake van overdrachtsbelasting zou moeten zijn.
De bestendige gedragslijn van de fiscus bij canonherziening einde tijdvak is tot nu toe altijd geweest dat een canonherziening niet als een heffingsmoment wordt aangemerkt.

Bij de Overstapregeling wijzigt de schuldplichtigheid maar zijn de inhoudelijke aanpassingen gering van aard en kunnen deze bovendien zowel als waarde verhogend als ook als waarde verlagend worden bestempeld.

De gemeente verwacht dan ook dat de Belastingdienst de Overstapregeling, waarbij sprake is van een opvolgend tijdvak net zoals bij een canonherziening einde tijdvak, niet als een verkrijging in de zin van de overdrachtsbelasting zal beschouwen. Dat zou logischerwijs betekenen dat bij het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, net zoals bij het overstappen naar een opvolgend voortdurend tijdvak, geen sprake zou zijn van overdrachtsbelasting.

Ad 2.1. Voor erfpachtrechten met de bestemming wonen zal het eeuwigdurende stelsel op basis van de voorlopige analyse naar verwachting minder opbrengen dan het voortdurende stelsel als erfpachters in 2017 tussentijds overstappen.
De gemeente heeft Rebel gevraagd om de financiële effecten in beeld te brengen van de invoering van de Overstapregeling voor wonen en deze af te zetten tegen het voortzetten van voortdurende erfpacht.
DEZE PARAGRAAF WORDT GEVULD OP BASIS VAN DEFINITIEVE RAPPORTAGE REBEL

Ad 2.2. Voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming is het financiële effect niet cijfermatig inzichtelijk te maken vanwege de wijze van grondwaardebepaling op basis van maatwerk.
De financiële effecten van de Overstapregeling voor niet-woonerfpachtrechten is niet cijfermatig geanalyseerd, omdat de grondwaarde enkel op basis van maatwerk bepaald kan worden. Hierdoor is het niet mogelijk om op portefeuilleniveau berekeningen te maken. In kwalitatieve zin is wel een grove analyse gemaakt. *DEZE TEKST WORDT NOG AANGEVULD*.

Ad 3. Vrij te geven voor inspraak van 9 januari tot en met 19 februari 2017 Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht
Het college geeft het inspraakdocument met daarbij de Overstapregeling vrij voor inspraak. De inspraakvraag tijdens de inspraakperiode is "Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente bestaande erfpachters in staat wil stellen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht?"

Gedurende de inspraakperiode van 9 januari tot en met 19 februari 2017 hebben alle inwoners van Amsterdam en overige belanghebbenden de mogelijkheid om hun reactie te geven op de Overstapregeling. Al deze reacties zullen verzameld worden in een Nota van Beantwoording. In deze nota staat of de reacties wel of niet leiden tot aanpassing van de Overstapregeling.

Ad 3.1. Ter inspraak voorligt het inspraakdocument "Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht", waarin is opgenomen:
In het inspraakdocument is een algemene beschrijving gegeven over de Overstapregeling met de volgende onderdelen:
a. Algemene toelichting op de inspraak Overstapregeling

Hierin staat beschreven wat de aanleiding voor de inspraak is, wat het doel van de Overstapregeling is en op welke wijze de inspraak is vormgegeven.

b. Toelichting op de vraag waarom overstappen van waarde kan zijn
Hierin staan de voordelen van eeuwigdurende erfpacht beschreven en wat het betekent als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht

c. Beschrijving van de Overstapregeling met rekenvoorbeelden
De gemeente beschrijft de manier waarop erfpachters kunnen overstappen en welke stappen daarvoor worden doorlopen. Ook wordt aangegeven welke betaalopties er zijn.

d. Berekening van de kosten
Inzichtelijk is gemaakt op welke wijze de berekening van de kosten voor overstappen plaats vindt en hoe de verrekening met het bestaande erfpachtcontract plaats vindt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de berekening voor erfpachtcontracten met bestemming wonen en met de bestemmingen niet-wonen.

e. Toelichting op de inkomsten voor de gemeente
De invoering van de overstapregeling leidt tot andere erfpachtinkomsten voor de gemeente. Hier wordt aan de hand van de Rebel analyse beschreven wat de belangrijkste financiële effecten voor de gemeente zijn.

f. De Overstapregeling zoals verder toegelicht onder beslispunt 1.
De Overstapregeling wordt integraal opgenomen in het inspraakdocument

g. Relevante achtergrondinformatie
Naast de Overstapregeling geeft het college ook inzicht in het voorgenomen beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" en de voorgenomen aanpassingen in het aanvullende beleid omdat deze relevant zijn voor de overstapregeling. Deze worden ook in het inspraakdocument toegelicht.

Ad 3.2. Tijdens de inspraak zal een rekentool beschikbaar zijn, waarmee erfpachters van woningen inzicht kunnen krijgen in de financiële werking van de Overstapregeling.
Tijdens de inspraak zal er is een rekentool beschikbaar zijn op internet. Met deze rekentool is het mogelijk om voor woningen een (indicatieve) berekening te maken van de erfpachtkosten als in 2017 wordt overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. De erfpachter kan in de rekentool zijn eigen gegevens, waaronder de WOZ-waarde, invullen evenals de buurstraatquote. De erfpachters kunnen een inschatting maken van de buurtstraatquote aan de hand van een kaart waarop de bandbreedte van de buurtstraatquotes op verschillende locaties in de stad wordt gegeven.

Met de rekentool ontstaat een eerste inzicht in hoe de Overstapregeling financieel uitwerkt in individuele situaties. Aan de rekentool is een plattegrond gekoppeld waarin iedereen kan nagaan welke bandbreedte nu voor de buurtstraatquote in zijn/haar straat is berekend. Aan de uitkomsten van de rekentool zijn geen rechten te ontlenen omdat de buurtstraatquote nog niet definitief is bepaald. Als het college de Overstapregeling ter besluitvorming aan de raad voorlegt zullen ook de buurtstraatquotes definitief zijn. Op dat moment zal de rekentool beschikbaar zijn met de juiste buurtstraatquotes zodat met de definitieve gegevens berekeningen kunnen worden gemaakt.
Op basis daarvan kan de erfpachter bepalen of een overstap aantrekkelijk is.

Ad 3.3. Als achtergrondinformatie bij de inspraak worden gegeven de volgende besluiten die gelijktijdig met voorliggend besluit aan het college worden voorgelegd:

a. **De voorgenomen "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten".**
b. **Het voorgenomen aanvullende erfpachtbeleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten.**

Gelijktijdig met voorliggend besluit wordt het college besluiten voorgelegd tot vaststelling van het grondprijsbeleid en aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten.

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten
In dit beleid wordt aangegeven op welke wijze de gemeente de grondwaarden bepaalt van bestaande erfpachtrechten. Deze methode van grondwaardebepaling wordt gebruikt in situaties waarin erfpachters met een eeuwigdurend erfpachtrecht tot een wijziging verzoeken en in situaties waarin erfpachters met een voortdurend erfpachtrechten willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Aanvullend beleid
Een erfpachtrecht bestaat uit de toepasselijke algemene bepalingen (standaard van toepassing op door de gemeente uitgegeven erfpachtrechten) en bijzondere bepalingen (betreffende specifieke situatie van één erfpachtrecht). Daarnaast stelt de gemeente aanvullend beleid op, waarin nader invulling wordt gegeven aan die elementen uit de algemene bepalingen (AB), die niet uitputtend in de algemene bepalingen zelf zijn uitgewerkt. Waar in de AB voorwaarden zijn opgenomen wat een erfpachter moet doen als hij bijvoorbeeld zijn erfpachtrecht wil wijzigen, wordt in het aanvullende beleid gedetailleerder bepaald hoe dat in zijn werk gaat.

Het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaand erfpachtrechten" en het aanvullend beleid worden niet voor inspraak voorgelegd, maar worden als achtergrondinformatie aan insprekers beschikbaar gesteld, zodat insprekers zich een volledig beeld kunnen vormen. Het grondprijsbeleid en het aanvullend beleid worden gelijktijdig met de Overstapregeling - na de inspraak over de Overstapregeling - ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Ad 4. In te stemmen met de concept-brief aan SEBA, waarin de reactie van de gemeente op het advies van de Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht dd. 6 januari 2016 "Bezint eer gij begint" wordt gegeven. Op 6 januari 2016 heeft het college het advies "Bezint eer gij begint" van de Marktwaardecommissie (MWC) ontvangen, dat op verzoek van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) is opgesteld (bijlage bij de raadsvoordracht "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" dd. 10 februari 2016). Op 28 januari 2016 heeft de wethouder Grondzaken de MWC geïnformeerd dat het college het advies betrekt bij de inspraak over de Algemene Bepalingen en de inspraak over Overstapregeling. Daar waar het advies betrekking heeft op de Overstapregeling, is het college onderstaande mening toegedaan; deze is verwerkt in bijgaande concept-brief..

Het principe van erfpacht
Een cruciaal principieel punt in het advies van de MWC betreft de wijze waarop de MWC aankijkt tegen het erfpachtstelsel en de canonherzieningen per einde tijdvak.

Het Amsterdams erfpachtstelsel is in het verleden zo ingericht dat de stijging van de grondwaarde aan de gemeenschap ten goede komt. De wijze waarop dit tot uitdrukking komt is dat in het voortdurende erfpachtstelsel voor ieder nieuw tijdvak de canon wordt herberekend. De canon wordt door de gemeente en doorgaans ook door de deskundigen gebaseerd op de actuele grondwaarde. Met de introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel gebeurt dit bij de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtrecht nog eenmaal, daarna komt de grondwaardestijging danwel –daling voor rekening van de erfpachter. Voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten geldt en blijft gelden, dat de canon bij wijzigingen van met name bestemming/gebruik kan worden aangepast aan de waardeontwikkeling als gevolg van die wijziging. Dat geldt ook voor een vergroting van de vloeroppervlakte met uitzondering van koopwoningen, waarvoor de vloeroppervlakte onder voorwaarden onbeperkt kan worden vergroot zonder dat daaraan een canonherziening is verbonden.

De MWC is van mening dat deze canonherzieningen per tijdvak niet zouden moeten plaatsvinden. Naar de mening van de MWC zou de waardestijging niet naar de gemeenschap maar naar de erfpachter moeten gaan. Dit is een fundamenteel verschil met het principe waarop al decennia lang de canon wordt herzien bij einde tijdvak en wijzigingen. Nadat de SEBA dit principe had aangevochten heeft de Hoge Raad op 29 april 2016 bevestigt dat de gemeente in haar recht staat om voor het opvolgende tijdvak een nieuwe canon vast te stellen en nieuwe Algemene Bepalingen aan te zeggen. Het staat ook haaks op het advies van de Grondwaardecommissie en uitgangspunt van het college om bij de Overstapregeling het huidige tijdvak volledig af te wikkelen. Deze overstap is vrijwillig.

De MWC is daarnaast van mening dat het principe dat de gemeenschap profiteert van de waardestijging duidelijk in de erfpachtovereenkomst moet zijn opgenomen. De Hoge Raad heeft deze mening niet overgenomen. Bovendien is voor de erfpachter voldoende duidelijk dat bij einde tijdvak de canon opnieuw wordt bepaald. Het is algemeen bekend dat bij einde tijdvak een nieuwe canon zal worden berekend die in principe hoger zal zijn dan de oude canon. Het is daarom niet reëel te veronderstellen dat de erfpachter bij einde tijdvak ineens wordt overvallen door het gegeven van een hogere canon op basis van de dan actuele waarde.

Het college kiest er voor om de overstap naar eeuwigdurende erfpachtstelsel vrijwillig te laten zijn. Zowel tussentijds als ook aan het einde van het tijdvak. De erfpachter kan daarmee feitelijk aan het einde van het huidige tijdvak een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar kiezen of een eeuwigdurend tijdvak onder het eeuwigdurende erfpachtstelsel. In beide gevallen sluit het aan bij de systematiek van erfpacht om de canon voor het nieuwe tijdvak op basis van de actuele waarde te bepalen.

De waardebepaling van de grond
De MWC komt niet tot een methode voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde maar stelt een methode voor om tot een berekening van de eeuwigdurende afkoop te komen. De MWC doet daarmee een financieel afwikkelingsvoorstel om vanuit de bestaande erfpachtcontracten over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Het college vindt het belangrijk om de erfpachtgrondwaarde te kunnen bepalen omdat deze niet alleen van belang is bij de bepaling van de canon en afkoopsom bij de overstap maar ook omdat deze waarde van belang is bij wijzigingen op verzoek van de erfpachter in het erfpachtcontract (zoals bijvoorbeeld bij bestemmingswijzigingen).

Met betrekking tot de door de GWC geïntroduceerde verouderingsfactor, stelt de MWC dat de toepassing van deze factor leidt tot een kunstmatig lage opstalwaarde en daarmee tot een kunstmatig hoge grondwaarde, wat niet zou stroken met gangbare opvattingen bij vastgoedwaardering. De MWC stelt dat het onverstandig is een verouderingsfactor toe te passen bij erfpachtconversies, vanwege het kunstmatige en experimentele karakter.
Het college is het daar niet mee eens en vindt dat voor het residueel bepalen van de erfpachtgrondwaarde de herbouwkosten gecorrigeerd moeten worden voor veroudering. De gemeente heeft in de uitwerking gezien dat bij het toepassen van de verouderingsfactor (als onderdeel van de buurtstraatquote) een logisch beeld van erfpachtgrondwaardes ontstaat met logische verschillen tussen verschillende bouwtypes en bouwjaren. Om die reden heeft de gemeente er voor gekozen om de verouderingsfactor toe te passen.

Overstap van bestaande erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht
De MWC stelt een eeuwigdurende afkoop voor, op basis van 17x de huidige canon, en verwijst daarbij naar de belastingdienst:
"*.. de fiscus waardeert op grote schaal het zogenaamde bloot-eigendomsrecht (is gelijk aan het recht op betalingen voor het gebruik van de grond) bijvoorbeeld voor de overdrachtsbelasting en voor de erfbelasting; uitgangspunt voor de fiscus voor die waardering is de jaarlijks te betalen canon te vermenigvuldigen met factor 17.*
De fiscus gebruikt deze kapitalisatiefactor echter niet om eeuwigdurende afkoopsommen of een waarde te berekenen, maar slechts om relatief eenvoudig een eenmalige grondslag te bepalen voor de heffing van overdrachts- en of successiebelasting bij bestaande erfpachtrechten.

De factor 17 stamt uit een tijd dat het rendement op staatsrenten ver boven de huidige niveaus lagen. De wetgever heeft bij de vaststelling nadrukkelijk onderkend, dat toepassing van de kapitalisatiefactor 17 maal de geldende canon bij canonpercentages hoger dan 5,88% en/of een bovenmatige koopsom van een erfpachtrecht tot een hogere heffingsgrondslag zou kunnen leiden dan de waarde van de onroerende zaak zelf. Uit artikel 11 lid 1 van wet op belastingen van rechtsverkeer blijkt dan ook dat de factor 17 maal de geldende canon niet absoluut is, maar mede afhankelijk is van de ten tijde van een transactie geldende financiële op het recht van toepassing zijnde voorwaarden en van de marktomstandigheden. Een inhoudelijke onderbouwing voor het voorstel om de waarde van de bloot eigendom eeuwigdurende afkoop te bepalen op 17 maal de canon ontbreekt.
Als erfpachters in het huidige voortdurende erfpachtstelsel de canon willen afkopen dan komen erfpachter en gemeente met elkaar overeen om voor het aantal resterende jaren de netto contante waarde van de canon te bepalen. Indien de looptijd van het tijdvak nog 40 jaar loopt dan wordt de afkoop bepaald op de netto contante waarde van 40 jaar canon.

Het voorstel van de MWC om een methode voor een fiscale heffingsgrondslag in het kader van een specifieke belastingheffing bij overdracht en/of vererving, te extrapoleren naar het berekenen van de waarde van de bloot eigendom en/of eeuwigdurende afkoopsommen

vindt het college dan ook geen logische. Een relatie met de werkelijke waarde van de bloot eigendom of de werkelijke netto contante waarde van de canonreeks die met betaling van een afkoopsom bij vooruitbetaling wordt voldaan is er niet.

Als argumenten voor de 17x noemt de MWC verder op blz. 11: "*Aan de andere kant moet voor erfpachters de prijs te betalen en te financieren zijn. Naar ons oordeel is 17x de canon het maximum dat een erfpachter bereid zal zijn te betalen*".
De MWC onderbouwt deze stelling niet en geeft niet aan op basis van welk onderzoek deze conclusie kan worden getrokken en hoe dit zich tot de waarde van de bloot eigendom c.q. netto contante waarde van de af te kopen canon verhoudt.

- De stelling dat erfpachters blijkbaar niet méér willen betalen, wordt door de MWC niet gestaafd met marktonderzoek of gerelateerd aan het in het advies benoemde verschil tussen "*waarde*" en "*worth*".
- De stelling dat erfpachters blijkbaar niet méér willen betalen, wordt ook niet onderbouwd met bewijzen uit andere steden, zoals Den Haag, Rotterdam en Utrecht, waar erfpachters in het recente verleden eeuwigdurend hebben afgekocht. In die steden is de waarde bepaald op basis van de grondwaarde en niet op basis van de tot dat moment betaalde canon. Erfpachters hebben in die steden over het algemeen méér betaald dan 17x de toen geldende jaarcanon, terwijl bovendien op dat moment de hypotheekrente (die bepalend is voor de woonlasten uit hoofde van afkoop) aanzienlijk hoger was dan nu.

Bovendien leidt de voorgestelde methode van 17x tot grote ongelijkheid tussen erfpachters met een verschillende erfpachtsituatie, omdat de methode geen rekening houdt met het feit dat er canonbetalende en afgekochte rechten zijn. Ook houdt de methode geen rekening met de lengte van het resterende tijdvak, of er recentelijk sprake geweest is van een canonherzieningen einde tijdvak of dat er een 10- of 25-jaars vaste canon is afgesproken. Kortom, het eeuwigdurend afkopen, puur op basis van 17x de huidige canon, zonder rekening te houden met de toekomstige wijzigingen van de huidige canon, leidt tot grote ongelijkheid tussen erfpachters.

Alles overwegende vindt het college de door de MWC voorgestelde methode om tot een afkoopsom te komen ongewenst. De methode leidt niet tot een goede waardebepaling die aansluit bij de economische waarde, sluit niet aan bij het principe van canonherzieningen zoals die bij het erfpachtstelsel al decennia praktijk zijn en geeft ongewenste en niet uitlegbare verschillen tussen erfpachters. Bovendien is niet alleen van belang wat erfpachters bereid zijn te betalen maar ook wat de waarde voor de gemeente is van het bloot eigendom van het huidige erfpachtrecht.

Ad 5. Kennis te nemen van de voorbereiding van de uitvoering van de Overstapregeling
In totaal zijn er bijna 257.000 erfpachtrechten. Hiervan komen er circa 120.000 woonrechten in aanmerking om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. De overige rechten komen niet in aanmerking voor overstap (woningcorporaties, Haven Amsterdam). Of mensen gaan overstappen is van verschillende aspecten afhankelijk, namelijk:

- de persoonlijke situatie (leeftijd, huishoudenssamenstelling, (toegang tot) vermogen, maar ook inschatting ten aanzien van verhuis-/verkoopdatum);

- persoonlijke Inschatting ten aanzien van persoonlijke woningwaardeontwikkeling. ontwikkeling buurt in relatie tot de buurtstraatquote, ontwikkeling rente in relatie tot het canonpercentage;
- kenmerken van het huidige erfpachtcontract.

Aangezien het aantal overstappers niet goed is te voorspellen is het van belang dat de verwerking van de aanvragen schaalbaar moet zijn. Daartoe wordt gewerkt met verschillende scenario's waarbij wordt gewerkt aan de volgende onderdelen:

- werkproces Overstap vormgeven en inrichten;
- modelcontracten voorbereiden;
- aanpassing ICT waarbij zowel aanvraag door de erfpachter als verwerking door de gemeente digitaal verloopt.

Implementatie

Om de implementatie succesvol te laten zijn worden de voortgang, risico´s en beheersmaatregelen voortdurend getoetst. Het van kracht worden van de Overstapregeling en de vaststelling van aanvullend beleid heeft primair impact op diverse afdelingen van Grond en Ontwikkeling (G&O). Werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten wijzigen hierdoor, er wordt een Overstapportaal gerealiseerd en diverse ICT-applicaties worden aangepast. Daarnaast moeten erfpachters en ketenpartners (makelaars, hypotheekverstrekkers, notarissenen dergelijke), als ook ambtenaren van andere organisatieonderdelen, op de juiste wijze worden voorgelicht over de merites en het proces van de Overstapregeling en het aanvullend beleid.

De stappen die inmiddels zijn gezet:

1. Toetsen van de uitvoerbaarheid en het bijbehorende beleid door medewerkers en ketenpartners (makelaars, vastgoedprofessionals, banken en het notariaat in de zogenaamde expertsessies).
2. Het ontwerpen van werkprocessen en het schrijven van bijbehorende instructies en standaarddocumenten. Hiervoor heeft een aantal simulatiesessies voor de processen plaats gevonden. Voor de overstap o.a. voor 'vrijwillige overstap', 'erfpachtrechten', 'afkoop' en voor het aanvullend beleid o.a. voor 'verticale splitsing', 'horizontale splitsing', 'samenvoegen' en 'perceel- en tuinuitbreiding'.
3. Het aanpassen en implementeren van de ICT-systemen, de eerste release heeft succesvol plaatsgevonden, de overige releases zijn in voorbereiding en liggen op schema.
4. Het voorbereiden van de totale organisatie door o.a. informatiebijeenkomsten voor medewerkers en management.

De komende periode ligt het accent van de implementatie op:

1. Het intern opleiden van alle medewerkers die betrokken zijn bij de overstap en het aanvullend beleid.
2. Het optimaliseren van de werkprocessen, de werkinstructies en de standaarddocumenten.
3. De implementatie van release 2 en 3 van het vernieuwde ICT-systeem, waaronder het digitale Overstapportaal.

4. Het inrichten van het overstapteam. Er zal op het moment dat de Overstapregeling open wordt gesteld naar verwachting een grote toeloop van aanvragen zijn die moeten worden verwerkt. Daarnaast zullen medewerkers van de organisatie moeten worden ondersteund in hun werkprocessen rondom de Overstapregeling. Om deze extra inzet te kunnen borgen wordt voor de duur van een jaar een overstapteam ingericht. De omvang van het team zal de komende tijd nader worden uitgewerkt en een concreet voorstel daartoe, inclusief financiële consequenties, zal bij het voorleggen van de Overstapregeling na de inspraak aan de raad worden voorgelegd.

Risico's

De vernieuwing van het erfpachtstelsel valt onder de Regeling Risicovolle Projecten (RRP). Vanuit deze regeling wordt de vernieuwing van het erfpachtstelsel gemonitord op de onderdelen project- en informatievoorziening, bestuurlijke informatievoorziening en omgevingsmanagement. Door de wethouder Financiën wordt 2 keer per jaar aan het college gerapporteerd over alle projecten, inclusief de vernieuwing van het erfpachtstelsel, die onder de RRP vallen.

Voor de Overstapregeling en het aanvullende beleid zijn de risico's voortdurend in beeld gebracht en geanalyseerd. Hieruit komt naar voren dat de implementatie van de overgang van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel haalbaar en uitvoerbaar is mits prioriteit wordt gegeven aan een aantal punten:

1. Als veel erfpachters tegelijkertijd overstappen er een grote hoeveelheid aanvragen in een korte tijdsperiode wordt ingediend. Om dit te kunnen beheersen zijn de volgende maatregelen genomen:
   - het overstapproces wordt zoveel mogelijk geautomatiseerd waardoor minder menskracht nodig is dan wanneer niet volledig geautomatiseerd gewerkt zou worden. Hiervoor wordt o.a. een digitaal Overstapportaal ontwikkeld met een rekenmodule die op basis van gegevens uit de bronsystemen van de gemeente de afkoopsom en het canonbedrag voor de erfpachter zal berekenen;
   - het Overstapteam zal schaalbaar zijn zodat indien noodzakelijk capaciteit kan worden uitgebreid. Tevens vindt er overleg plaats met het notariaat om ook hun voor te laten bereiden op een grote toestroom;
   - erfpachters worden geïnformeerd dat de verwerking van de aanvraag enige tijd kan duren maar dat het aanvraagmoment bepalend zal zijn voor het aanbod, ook als de gemeente meer tijd nodig heeft voor de verwerking.
2. Om toegang te krijgen tot het digitale Overstapportaal moet de erfpachter zich identificeren. Digid is hiervoor het meest geschikt. Of voor het Overstapportaal ook met Digid kan worden gewerkt is echter nog niet zeker. Daarom wordt als beheersmaatregel ook een alternatieve oplossing uitgewerkt waarbij erfpachters een logincode moeten aanvragen.
3. Als de datakwaliteit niet op orde is krijgt de erfpachter niet de juiste aanbieding. Om dit te voorkomen is het programma Datakwaliteit ingericht.
   - in de eerste plaats worden de aanwezige data in de ICT-systemen geanalyseerd en zo nodig aangepast;

- daarnaast worden zoveel mogelijk geverifieerde data automatisch opgehaald uit bronsystemen zoals het Nederlands Handelsregister, GOGIS en de openbare WOZ-gegevens;
- daarnaast wordt in samenwerking met de dienst Basisregistratie en Belastingen onderzocht op welke wijze met deze diensten geverifieerde data kunnen worden uitgewisseld.

4. Op dit moment is het voor de erfpachter niet mogelijk om maandelijks canon te betalen. Om maandelijkse automatische incasso van de canon mogelijk te maken moet het financiële systeem (AFS 2.0) hiervoor aangepast worden. Het is nog niet duidelijk wanneer deze aanpassingen kunnen worden doorgevoerd. Half jaarlijkse canonbetaling is overigens al wel mogelijk.

Ad 6. In te stemmen met de vormgeving van de inspraak Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht

Tijdens de inspraak kunnen belanghebbenden hun reactie geven op de plannen voor de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam. Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten. Deze zekerheid wordt vooral geregeld in de nieuwe AB2016 (de spelregels van het nieuwe stelsel), met de Overstapregeling kunnen erfpachters overstappen naar de AB2016. In de inspraak vraagt de gemeente de mening over de manier waarop de Overstapregeling is vormgegeven.

Ad 6.1. De inspraak wordt vormgegeven conform de Algemene Inspraakverordening 2016

Voor de vormgeving van de inspraak is de Algemene Inspraakverordening 2016 gevolgd.
De belangrijkste punten rond de organisatie van de inspraak zijn:

- De inspraak wordt, zoals vereist in de Inspraakverordening, aangekondigd op de website van de gemeente en vermeld in tenminste één krant. Inspraak is zowel schriftelijk, digitaal als mondeling mogelijk.
- Tijdens de inspraakperiode is er één informatiebijeenkomst waar vragen over erfpacht worden beantwoord en inspraak mogelijk is.
- Het inspraakdocument is digitaal te raadplegen en ligt fysiek ter inzage bij de zeven Stadsloketten.

Ad 6.2. Na de inspraak worden alle reacties opgenomen in een Nota van Beantwoording, die onderdeel wordt van het collegebesluit na de inspraak

Alle reacties uit de inspraak worden verwerkt in een Nota van Beantwoording. In deze Nota wordt aangegeven in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing van de Overstapregeling.
Volgens de Inspraakverordening krijgen insprekers binnen drie weken een verslag waarin wordt vermeld, wat er met hun reactie is gebeurd. Het is mogelijk van deze vorm af te wijken als het college in het hier voorliggende besluit tot vrijgave voor inspraak hiertoe besluit.
Voorstel is, om het verslag van de inspraak (op te nemen in de Nota van Beantwoording) onderdeel te laten zijn van het collegebesluit, waarmee het college na de inspraak de Overstapregeling ter vaststelling aan de gemeenteraad voorlegt.

Ad 6.3. Het college legt, na verwerking van de inspraak, de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht gelijktijdig met de grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.
De "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" en het aanvullende erfpachtbeleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten worden op hetzelfde moment ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd als de Overstapregeling, zodat de gemeenteraad deze in samenhang kan bezien.

Ad 7. In te stemmen met de concept-brief aan de gemeenteraad, waarmee het college de raad informeert over het besluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling
Met de brief wordt de raad geïnformeerd over het besluit tot vrijgave voor inspraak en over het inspraakproces.

Ad 8. Geheimhouding op te leggen tot xx januari 2017 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur
Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot xx januari 2017 2016 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijlagen openbaar worden gemaakt voor daarover door het College een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente.

Uitkomsten advies

Buiten de gemeente — BA, DJZ en DMC: *VOLGT*

Buiten de gemeente — Gemeenteadvocaat (NautaDutilh): heeft de Overstapregeling getoetst en vindt de Overstapregeling juridisch verdedigbaar.
De banken hebben (in een expertsessie) aangegeven tevreden te zijn met de Overstapregeling.
De notarissen (expertsessie) geven aan dat de Overstapregeling juridisch houdbaar en werkbaar is voor de notariële praktijk.
KPMG en Deloitte hebben geadviseerd over de fiscale effecten en de verwachting uitgesproken dat er bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht geen Overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad

Raadscommissie RO op 8 februari 2017, ter bespreking en kennisneming.

Financiële onderbouwing

Financiële effecten Overstapregeling
De gemeente heeft Rebel gevraagd de financiële effecten van de invoering van de Overstapregeling in beeld te brengen. Uit deze analyse blijkt dat invoering van de

Overstapregeling op de nu voorgestelde wijze op de korte termijn geen financiële gevolgen voor de gemeente heeft. Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, ook als een erfpachter dat tussentijds doet, dient de erfpachter eerst de lopende financiële verplichting uit.
Op de langere termijn nemen de inkomsten voor de gemeente af als erfpachters massaal overstappen omdat de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed ten goede komt aan de erfpachter en niet meer aan de gemeente.
De financiële analyse zal opnieuw worden gemaakt op het moment dat de definitieve Overstapregeling ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. Op dat moment zijn de inspraakreacties verwerkt evenals het aanvullende advies van Ortec dat consequenties kan hebben voor de grondwaardebepaling en daarmee de kosten voor de erfpachter en de inkomsten van de gemeente. In alle gevallen zal overigens het financiële effect op de korte termijn ongewijzigd blijven; door het uitdienen van de bestaande erfpachtcontracten zullen op de korte termijn de inkomsten voor de gemeente niet wijzigen.

Proceskosten
Voor 2017 is een bedrag van 1,6 miljoen euro proceskosten beschikbaar. Hieruit worden de inspraak, het projectteam, de ICT-kosten en het nog samen te stellen Overstapteam gedekt.

Communicatie

Binnen de gemeente

Na openbaarmaking:
- De gemeenteraad wordt in de dagmail van <DATUM> geïnformeerd over de vrijgave voor inspraak met bijgaande brief van het college.
- Verzending via de dagmail van het inspraakdocument en <xxx> aan de raadscommissie RO.
- Opnemen in de besluitenlijst
- Publicatie op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente

Na openbaarmaking:
- Persbericht.
- Publicatie in huis-aan-huis- en dagblad.
- De inspraakdocumenten worden fysiek ter inzage gelegd bij de zeven Stadsloketten.
- Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Meegestuurd

1. Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht
2. SEO-notitie Beoordeling WOZ-bestand dd. 8 juni 2016.
3. Rapport "Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam, Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten" van Rebel van <datum> 2016
4. Inspraakdocument 'Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam'
5. Concept-brief aan SEBA.
6. Concept-brief aan de gemeenteraad vrijgave voor inspraak.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Portefeuille 32
Agendapunt A

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 20 december 2016

B&W