Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Initiatiefvoorstel voor de raadsvergadering van

.....

Jaar	**2017**
Afdeling	**1**
Nummer	<>
Publicatiedatum	
Agendapunt	< >
Datum initiatiefvoorstel	< >

Onderwerp

Initiatiefvoorstel ter instemming van de raadsleden, getiteld; 'Eerlijk delen met Erfpacht'

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien het initiatiefvoorstel van het raadslid Moorman, getiteld: 'Eerlijk delen met Erfpacht'

besluit:

I. in te stemmen met genoemd initiatiefvoorstel;

II. het college van burgemeester en wethouders te verzoeken:

a. Een doorberekening te maken van een eeuwigdurend erfpachtstelsel waarbij de jaarlijkse canon wordt bepaald door uit te gaan van de laatst bepaalde canonwaarde in het erfpachtcontract en deze te indexeren met inflatie en een meerwaardecomponent, gebaseerd op de herengracht-index van Eichholtz.
b. Deze berekening aan de gemeenteraad voor te leggen nog voor de behandeling van het nieuwe collegevoorstel voor eeuwigdurende erfpacht in de raad, zodat de raad een gedegen afweging kan maken.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet art. 147a, lid 1

Initiatiefvoorstel

Op 5 januari jl. heeft het college de overstapregeling voor erfpacht bekend gemaakt. Zoals eerder was aangekondigd, wil het college aan erfpachters een aanbod doen om over te stappen van voortdurende erfpacht naar een eeuwigdurend systeem. Dit vergt een nieuwe systematiek voor grondwaardebepaling, om te berekenen wat mensen in een eeuwigdurend stelsel moeten betalen voor de erfpacht.

De afgelopen maanden hebben meer dan 8000 mensen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun wensen en bedenkingen over de overstapregeling kenbaar te maken aan de gemeente. Veel van die reacties gaan over de onduidelijkheid en oneerlijkheid die mensen ervaren ten aanzien de berekening van hun toekomstige erfpachtcanon. Veel mensen geven aan de manier waarop hun toekomstige canon wordt berekend ondoorzichtig te vinden en niet te kunnen betalen, laat staan af te

kopen. Daarmee lijkt het nieuwe plan niet het grootste probleem van het huidige erfpachtstelsel op te lossen, namelijk de grote canonsprong aan het einde van een erfpachttijdvak.

Het college kwam derhalve op 21 april met een nieuw akkoord waarin huiseigenaren een extra 25% korting krijgen als ze overstappen op eeuwigdurende erfpacht. Huiseigenaren krijgen tot 2020 de mogelijkheid om een beslissing te nemen. Hiermee poogt het college de overstap aantrekkelijker te maken, maar lost het de fundamentele problemen van het stelsel niet op. Nog steeds is de berekening van de BSQ ondoorzichtig, blijven er veel vragen te stellen bij het baseren van de grondwaarde op de WOZ-waarde en zorgt het nieuwe stelsel voor veel mensen voor een grote canonsprong. Daarmee lijkt ook een ongelijkheid te ontstaan tussen mensen die het wel kunnen betalen en mensen die het niet kunnen betalen.

De PvdA denkt dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel begrijpelijker, eerlijker en transparanter kan, waarbij de betaalbaarheid voor erfpachters wordt geborgd en alle Amsterdammers blijven profiteren van een sociaal erfpachtsysteem. Uit de reacties van verschillende belangen organisaties blijkt dat deze wens op breed draagvlak kan rekenen in Amsterdam.

Eerlijk delen met erfpacht
Het 120 jaar ouder Amsterdamse erfpachtsysteem ligt aan de basis van onze eerlijke en sociale stad. Waardestijging van de grond, die voortkomt uit investeringen die we met z'n allen doen, komt zo ook weer de hele Amsterdamse gemeenschap ten goede. Daarnaast is erfpacht een middel dat kan worden ingezet om speculatie te voorkomen. Het houdt de stad betaalbaar omdat de gemeente in het erfpachtcontract voorwaarden kan opnemen. De PvdA is daarom altijd voorstander van erfpacht geweest. Maar we zijn niet blind voor tekortkomingen. Daarom heeft de PvdA gemeenteraadsfractie in 2012 al aangegeven dat wij voor een aanpassing van het huidige voortdurende erfpachtsysteem zijn, omdat de uitvoering zorgde voor veel individuele problemen voor erfpachters aan het einde van een erfpachtperiode.

De PvdA is daarom op zoek gegaan naar een betaalbaar, begrijpelijk, eerlijk en transparant erfpachtsysteem voor alle erfpachters. Op 3 februari 2016 hebben wij samen met GroenLinks aangegeven dat wij bereid waren met de coalitiepartijen het gesprek aan te gaan om gezamenlijk te komen tot een eeuwigdurend systeem dat op breed draagvlak zou kunnen rekenen. Een majeure wijziging van het erfpachtsysteem heeft immers grote consequenties voor erfpachters en de gemeente en wij achtten het daarom van belang dat zo'n wijziging ook op breed draagvlak zou kunnen rekenen.
Buiten incidentele individuele contacten, is echter nooit officieel gehoor gegeven aan ons verzoek door de coalitiepartijen.

Vervolgens is op 15 juni 2016 is bij monde van de heer Abid namens de PvdA in de commissie RO een methode voorgesteld voor jaarlijkse canonbepaling in een eeuwigdurend stelsel, gebaseerd op historisch bepaalde waarden in het laatst geldende erfpachtcontract. Ook hier is destijds niet verder op in gegaan. Dit voorstel is opnieuw toegelicht in de commissie RO van 8 februari jl. Tijdens deze bijeenkomst heeft wethouder van der Burg toegezegd in mei inzicht te willen geven in de consequenties van ons voorstel voor individuele erfpachters en de

gemeentefinanciën. Dus voorafgaand aan de vaststelling van een nieuw stelsel. Ter bekrachtiging van ons verzoek heeft de PvdA gemeenteraadsfractie op 2 maart jl. een officieel verzoek tot ambtelijke bijstand gedaan voor de doorrekening van ons voorstel via de griffier, zoals vastgelegd in de verordening op ambtelijke bijstand raadsleden art. 2. Tot op heden hebben wij hier echter geen reactie op mogen ontvangen.

De PvdA is van mening dat de gemeenteraad Amsterdam de verantwoordelijkheid heeft de overstapregeling in te richten op de meest verstandige manier die recht doet aan de belangen van de erfpachters, andere belanghebbenden en de gemeente. Het huidige collegevoorstel is een politiek compromis dat niet alleen veel maatschappelijke weerstand ondervindt, maar ook een zeer beperkt politiek draagvlak. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft verstrekkende en eeuwigdurende consequenties voor erfpachters en de gemeentefinanciën. De PvdA is daarom van mening dat de Gemeenteraad alle mogelijke alternatieven zorgvuldig moet onderzoeken, ook wanneer deze worden voorgesteld door oppositiepartijen, om tot een goede afweging te komen.

Daarom vat de PvdA haar voorstel nu in vereenvoudigde[1] vorm in een initiatiefvoorstel, met de bedoeling daar een gedegen en objectieve reactie op te krijgen nog voorafgaand aan de raadsbehandeling van het collegevoorstel, zodat een goede afweging kan worden gemaakt.

Transparante rekenmethode voor waardevaste geïndexeerde canon

De PvdA staat voor een ongedeelde stad en dus ook voor betaalbare huizen in populaire delen van de stad. Daarom zijn we voor een betaalbare, voorspelbare canon die mensen financiële zekerheid op lange termijn biedt. We zijn echter tegen een variant met eeuwigdurende afkoop. Alleen mensen en investeerders met veel geld kunnen de afkoopsom opbrengen, hetgeen ongelijkheid veroorzaakt. Bovendien betekent afkoop in een eeuwigdurend stelsel de facto economisch eigendom, waardoor er in de toekomst geen meerwaarde meer wordt gedeeld met de stad. Afkoop zorgt op korte termijn voor veel geld voor de gemeente, maar op langere termijn voor publieke verarming. Een laatste argument tegen afkoop is dat het veel onzekerheid op de markt teweeg brengt, omdat onduidelijk is of afkoopsommen in de toekomst weer kunnen worden terugverdiend bij de verkoop van woningen.

De door ons voorgestelde eeuwigdurende rekenmethode voorziet daarom alleen in een jaarlijkse canonsom voor particulieren woningeigenaren[2] en niet in afkoop. De PvdA stelt voor een eeuwigdurende canon op een eenvoudiger manier in te voeren, zonder dat het sociale karakter verloren gaat. Dit kan door terug te gaan naar het laatste moment dat overeenstemming is bereikt tussen de gemeente en de erfpachter over de hoogte van de canon. Die overeenstemming is bereikt op het moment van uitgifte in erfpacht, en aan het einde van het tijdvak, hetzij door de aanvaarding van de erfpachter van het voorstel van de gemeente, dan wel doordat drie deskundigen

[1] In het oorspronkelijke verzoek voor ambtelijke bijstand, vragen we ook om een doorberekening op basis van historische grondwaarde en een berekening van de grondwaardestijging in de afgelopen 50 jaar uitgesplitst naar buurten en bouwjaren. Een differentiatie van de meerwaardecomponent is namelijk mogelijk nodig om het systeem eerlijk te houden voor iedereen. Aangezien de tijd inmiddels beperkt is, leggen we nu alleen het voorstel in de meest eenvoudige vorm voor.

[2] Dit voorstel richt zich niet op commercieel vastgoed. De problemen die ontstaan in het huidige erfpachtstelsel, gelden niet voor commercieel vastgoed. Er is dan ook geen enkele noodzaak om het systeem voor commercieel vastgoed te wijzigen.

de canon hebben vastgesteld. Die overeengekomen erfpachtcanon moet als uitgangspunt worden genomen. Wij noemen dit de historische canonbepaling(HCB).

Wij stellen voor om de HCB jaarlijks te indexeren voor inflatie met de CPI (consumentenprijsindex), zoals bij alle afgesloten erfpachtcontracten na 1967 al is gebeurd (mits niet afgekocht). In plaats van een nieuwe grondwaardeberekening einde tijdvak, stellen wij voor de HCB jaarlijks met een beperkte meerwaardecomponent (MWC) te verhogen ter compensatie van de gemiddelde waardestijging van grond boven inflatie. Om te bepalen wat een eerlijke MWC is, zijn we uitgegaan van de Herengracht-Index van professor Eichholtz. Hij berekende voor de periode van 1628 tot 1973 door middel van de *hedonic repeated measures index* methode dat de gemiddelde reële waardestijging (waardestijging boven inflatie) van een pand op de Herengracht ongeveer 0,25% per jaar bedraagt. Door de historische canon te indexeren met inflatie + de Eichholtz index, ontstaat een waardevaste geïndexeerde canon waar geen grote schommelingen meer inzitten. Hierdoor geef je erfpachters de benodigde transparantie over toekomstige financiële verplichtingen, voorkom je grote canonsprongen en zorg je er tegelijk voor dat grondwaardestijgingen eerlijk worden gedeeld.

Dit eenvoudige en transparante systeem voorkomt bovendien onzekerheid bij zittende erfpachters over de overstapkeuze en onrust op de woningmarkt. Overstappen is niet nodig, je kunt gewoon het lopende tijdvak uitdienen en je weet nu al waar je aan toe bent aan het einde tijdvak, namelijk de canon die gold aan het begin van het tijdvak en die jaarlijks is geïndexeerd met inflatie plus 0,25%. Er wordt dus niet meer aan het einde van een tijdvak een nieuwe grondwaarde bepaald. Uiteraard worden bestaande erfpachtcontracten gerespecteerd, zoals de periode waarvoor reeds is afgekocht. Dit betekent ook dat erfpachters aan het eind van het tijdvak het recht behouden om, als ze dat willen, binnen het voortdurende stelsel te blijven en de grondwaarde opnieuw residueel te laten bepalen, waarbij zij ook het recht behouden op het oordeel van drie onafhankelijke deskundigen. Doordat het juridisch overstappen naar het eeuwigdurende systeem pas plaats hoeft te vinden aan het einde van een tijdvak, kunnen grote bedragen aan notariskosten en ambtelijke capaciteit worden bespaard in vergelijking met de door het college voorgestelde overstapregeling.

Graag zien we zo snel mogelijk een reactie van het college met berekeningen van deze waardevaste canonbepaling tegemoet. Waarbij we met klem verzoeken de reactie tijdig voor de behandeling van de nieuwe erfpachtplannen aan de raad te sturen.

Stukken

Meegestuurd
Ter inzage gelegd

De leden van de gemeenteraad van Amsterdam

M. Moorman (PvdA)