Nummer ZD2016-009442

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 20 december 2016

Kabinet

Portefeuille Grondzaken (32)

Agendapunt Do

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar 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. De Overstapregeling geeft aan op welke wijze erfpachters van reeds gevestigde erfpachtrechten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De belangrijkste uitgangspunten van de Overstapregeling zijn:
   1.1. De Overstapregeling is niet van toepassing op het voortdurende erfpachtrecht uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam NV, de voortdurende erfpachtrechten die onderdeel uitmaken van het erfpachtrecht van Havenbedrijf Amsterdam NV en door hen worden beheerd en voortdurende erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties.
   1.2. Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.
   1.3. Erfpachters met een erfpachtrecht met de bestemming wonen kunnen te allen tijde tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en erfpachters met een erfpachtrecht met een niet-woonbestemming kunnen alleen tussentijds overstappen als de resterende looptijd van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht korter is dan 10 jaar en de procedure voor canonherziening einde tijdvak nog niet is gestart.
   1.4. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht kan elke appartementsgerechtigde individueel overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst, versterkt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met boetebeding.
   1.5. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen uit het erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als in de huidige akte gegevens ontbreken of afwijken van de feitelijke situatie.
   1.6. De huidige betaalverplichtingen en –rechten worden gerespecteerd en verwerkt in het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op een zodanige wijze dat de huidige financiële afspraken tot het einde van het voortdurende tijdvak worden uitgediend en de erfpachtkosten voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak worden meegenomen in het overstapaanbod. De eeuwigdurende algemene bepalingen worden bij overstap wel meteen van toepassing op het erfpachtrecht.
   1.7. Alle erfpachters kunnen bij een tussentijdse overstap kiezen tussen twee betalingsvormen, namelijk direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen of de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden.
   1.8. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
2. Kennis te nemen van de financiële effecten van de Overstapregeling voor erfpachtrechten met woon- en niet-woonbestemmingen:

Kabinet

2.1. Voor erfpachtrechten met de bestemming wonen wijst de door Rebel opgestelde voorlopige analyse uit dat het eeuwigdurende stelsel:
   2.1.1. naar verwachting voor de gemeente minder opbrengt dan het voortdurende stelsel als in 2017 veel erfpachters tussentijds overstappen; het eeuwigdurende stelsel zal voor de gemeente meer opbrengen dan het voortdurende stelsel als erfpachters pas overstappen bij het einde van hun huidige voortdurende tijdvak;
   2.1.2. voor individuele erfpachtrechten verschillend uitwerken.
2.2. Voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming is het financiële effect niet op een vergelijkbare wijze als bij woningen cijfermatig inzichtelijk te maken vanwege de wijze van grondwaardebepaling op basis van maatwerk.
2.3. Op basis van de uitgangspunten in de Overstapregeling en de financiële effecten dientengevolge is overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters gemiddeld genomen financieel redelijk en daarmee aantrekkelijk.

3. Kennis te nemen van de voorlopige analyse van de fiscale effecten van de Overstapregeling die aangeeft dat aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn.
4. Vrij te geven voor inspraak van 9 januari tot en met 19 februari 2017 de Overstapregeling, waarbij:
   4.1. Ter inspraak voorligt het inspraakdocument "Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht", waarin een toelichting staat op het inspraakproces, eeuwigdurende erfpacht, de Overstapregeling en rekenvoorbeelden worden gegeven.
   4.2. Tijdens de inspraak een rekentool beschikbaar is, waarmee erfpachters van woningen globaal inzicht kunnen krijgen in de financiële werking van de Overstapregeling voor hun woning.
   4.3. Als achtergrondinformatie bij de inspraak de volgende voorgenomen besluiten worden verstrekt, die gelijktijdig met voorliggend besluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling aan het college worden voorgelegd:
      4.3.1. Het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.
      4.3.2. Het voorgenomen aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten.
5. In te stemmen met de concept-brief aan Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA), waarin de reactie van de gemeente op het advies van de Marktwaardecommissie (MWC) eeuwigdurende erfpacht "Bezint eer gij begint" van 6 januari 2016 is opgenomen. Met deze brief stelt het college de SEBA op de hoogte van de wijze waarop het advies van de MWC een plek heeft gekregen in de voorstellen voor de Overstapregeling.
6. Kennis te nemen van de voorbereiding van de uitvoering van de Overstapregeling, waarbij:
   6.1. Voor de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid benodigde werkprocessen, werkinstructies, standaarddocumenten, ICT-applicaties en voorlichtingsmateriaal worden aangepast, vormgegeven en getoetst.
   6.2. Voor de risicobeheersing de risico's van de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid voortdurend in beeld gebracht en geanalyseerd worden.
7. In te stemmen met de vormgeving van de inspraak over de Overstapregeling en het vervolgproces:

Kabinet

7.1. De inspraak wordt vormgegeven conform de Algemene Inspraakverordening 2016.
7.2. Na de inspraak worden alle reacties verwerkt in een Nota van Beantwoording, die onderdeel wordt van het collegebesluit over de Overstapregeling na de inspraakperiode.
7.3. Het college legt, na verwerking van de inspraak, de Overstapregeling gelijktijdig met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten voor aan de gemeenteraad.

8. 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.
9. Geheimhouding op te leggen tot 5 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.
10. In te stemmen met het openbaar maken per 5 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 van voortdurende 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 te reageren op de Overstapregeling. Na verwerking van de inspraakreacties, legt het college de Overstapregeling en de bijbehorende grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid voor aan de gemeenteraad.

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, waarvan het einde van het tijdvak nabij is.

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).

Kabinet

Het college heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van de 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 voorgenomen uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling.

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad met de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (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:

1. Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.
2. 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.
3. 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.
4. Uitgangspunt bij de eerste aanbieding voor overstap zal de WOZ-peildatum van 1 januari 2014 zijn. Bij latere aanbiedingen is de WOZ-peildatum het moment van de aanbieding minus twee jaar.
5. Uitvoerbaarheid en het te verwachten aantal overstappers zullen de wijze, vorm en het moment bepalen waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen ontvangen.
6. 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.

Kabinet

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 [redacted (10)(2e)] 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. [redacted (10)(2e)]: 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. [redacted (10)(2e)]: 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. [redacted (10)(2e)]: een voorstel wordt gedaan om het probleem van particuliere verhuur en erfpachtstijging te adresseren.

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

In beslispunt 4.3 van deze voordracht wordt gerefereerd aan de collegebesluiten "Voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" en "Het voorgenomen aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten". Beide voordrachten zijn eveneens geagendeerd voor het college van 20 december 2016.

Referendum

Kabinet

Naar aanleiding van het referendumverzoek van de 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.

Wettelijke grondslag

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

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te stemmen met de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: de Overstapregeling), ten behoeve van inspraak. De Overstapregeling geeft aan op welke wijze erfpachters van reeds gevestigde erfpachtrechten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad de AB 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid vastgesteld. Hiermee werd eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften mogelijk. Om eeuwigdurende erfpacht voor erfpachters met reeds gevestigde voortdurende erfpachtrechten (hierna: bestaande erfpachters) mogelijk te maken is de Overstapregeling opgesteld. Elke erfpachter van een erfpachtrecht met de bestemming wonen (hierna: erfpachters van een woning) krijgt de gelegenheid om vrijwillig over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters van een erfpachtrecht met de bestemming niet-wonen (hierna: erfpachters van niet-woonobjecten) wordt gefaseerd de mogelijkheid geboden om vrijwillig over te stappen. Op het moment dat een erfpachter overstapt worden de AB 2016 van kracht en de juridische en financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht vastgelegd. Het juridische kader behorend bij een overstap is vastgelegd in de Overstapregeling. Overstappen kan altijd aan het einde van een voortdurend tijdvak. Voor erfpachters van woningen is overstap ook mogelijk tijdens het nog lopende tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht. Dit laatste wordt tussentijds overstappen genoemd. Voor erfpachters van niet-woonobjecten is overstap mogelijk bij einde tijdvak en kan alleen tussentijds overgestapt worden als de resterende looptijd van het voortdurende tijdvak korter is dan 10 jaar.

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

Kabinet

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 en begrijpelijk 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 voor bestaande erfpachtrechten met de bestemming wonen en deze af te zetten tegen het voortzetten van voortdurende erfpacht. Deze analyse is toegelicht in beslispunt 2. Daarnaast heeft de gemeente een rekentool gemaakt waarmee erfpachters van woningen kunnen zien hoe de Overstapregeling werkt en hoe een overstapaanbod er in financiële zin uit zou kunnen zien.
- Uitvoerbaarheid: om na vaststelling en inwerkingtreding van de Overstapregeling erfpachters in de gelegenheid te stellen om over te stappen is nauw gelet op de praktische uitvoerbaarheid van de Overstapregeling. Zo is de Overstapregeling steeds getoetst op uitvoerbaarheid en haalbaarheid. Hiervoor is bijvoorbeeld een simulatie uitgevoerd en is de keuze gemaakt om onderscheid te maken tussen wonen en niet-wonen. Tevens is het implementatietraject in de tijd uitgezet en is de uitvoering er van in volle gang. De stand van zaken rond de implementatie is nader toegelicht in beslispunt 6.

Ad 1.1. De Overstapregeling is niet van toepassing op het voortdurende erfpachtrecht uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam NV, de voortdurende erfpachtrechten die onderdeel uitmaken van het erfpachtrecht van Havenbedrijf Amsterdam NV en door hen worden beheerd en voortdurende erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties.

Conform het raadsbesluit van 22 juni 2016 is eeuwigdurende erfpacht, en daarmee ook de Overstapregeling, 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). Hiermee is een eventuele overstap voor corporatiewoningen aan de hand van de Overstapregeling niet mogelijk, maar kan een gespreksonderwerp zijn bij een mogelijk toekomstig vervolg op de Samenwerkingsafspraken tussen de gemeente en de corporaties.

Particuliere erfpachter-bewoners die een voormalige corporatiewoning hebben gekocht, kunnen wel kiezen voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ook erfpachters, niet zijnde woningcorporaties, die eigenaar zijn van een woning die zij verhuren kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Ad 1.2. Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht 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 blijven in het voortdurende stelsel met een nieuw tijdvak van 50 jaar of overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zonder tijdvakken.

Om het vrijwillige karakter van een overstap te onderschrijven kiest de gemeente er voor 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.

Kabinet

Bovendien bevordert dit ook de uitvoerbaarheid en dat is in het belang van de erfpachters die willen overstappen.

Ad 1.3. Erfpachters met een erfpachtrecht met de bestemming wonen kunnen te allen tijde tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en erfpachters met een erfpachtrecht met een niet-woonbestemming kunnen alleen tussentijds overstappen als de resterende looptijd van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht korter is dan 10 jaar en de procedure voor canonherziening einde tijdvak nog niet is gestart.

Op het moment dat de Overstapregeling vastgesteld is, kunnen in principe alle erfpachters van woningen tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht (behalve degenen die uitgesloten zijn onder beslispunt 1.1). Erfpachters van niet-woonobjecten wordt ook de mogelijkheid geboden om tussentijds over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar hiervoor geldt een fasering. Zij kunnen alleen tussentijds overstappen als de resterende looptijd van het voortdurende tijdvak korter is dan 10 jaar en de procedure voor canonherziening bij einde tijdvak (CHET procedure) nog niet is gestart. Overstappen aan het einde van een voortdurend tijdvak is voor erfpachters van niet-woonobjecten, net als voor erfpachters van woningen, 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 geleid tot de keuze 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 woningen 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. In potentie zou immers voor 120.000 erfpachtrechten een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente kunnen worden ingediend. Aangezien voor deze erfpachters een generieke methode beschikbaar is om het overstapaanbod te berekenen, moet een ordentelijke afhandeling mogelijk zijn.

Het is niet mogelijk de optie van te allen tijde tussentijds overstappen ook aan te bieden aan erfpachters van niet-woonobjecten. De erfpachtgrondwaarde voor niet-woonobjecten kan namelijk niet semi-geautomatiseerd bepaald worden, zoals bij woningen wel het geval is. De diversiteit van niet-woonobjecten is zo groot dat een generieke methode om tot de erfpachtgrondwaarde te komen niet mogelijk is gebleken. De bepaling van de erfpachtgrondwaarde bij niet-woonobjecten zal daarom plaatsvinden op basis van individueel maatwerk door gemeentelijke vastgoedadviseurs. Dit vergt aanzienlijk meer tijd dan een semi-geautomatiseerde methode. Voor deze groep is daarom voor een fasering gekozen die er voor moet zorgen dat het gemeentelijk apparaat in staat is de aanvragen ordentelijk af te handelen. Deze erfpachters kunnen daarom alleen tussentijds overstappen als de resterende looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht korter is dan 10 jaar en de CHET procedure nog niet is gestart.

Ad 1.4. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht kan elke appartementsgerechtigde individueel overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst, versterkt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met boetebeding.

Tijdens de vernieuwing van het erfpachtstelsel is gebleken dat zowel stakeholders, college als raad het belangrijk vinden dat appartementsgerechtigden individueel kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Kabinet

Amsterdam kent twee juridische vormen bij appartementsrechten, namelijk:

1. *In appartementsrechten gesplitste erfpacht*: dit houdt in dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven, waarna de erfpachter het erfpachtrecht splitst in appartementsrechten. Hierdoor ontstaat een vorm van mede-eigendom van het erfpachtrecht; alle appartementsgerechtigden samen zijn erfpachter. Een wijziging van het erfpachtrecht zelf kan in dat geval 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 vol eigenaar van de grond (in dit geval de gemeente). De vol eigenaar geeft vervolgens de appartementsrechten afzonderlijk uit in erfpacht. Op elk individueel appartementsrecht of cluster daarvan wordt een erfpachtrecht gevestigd met eigen algemene bepalingen en bijzondere bepalingen. Voor elk op een of meer appartementsrechten betrekking hebbend erfpachtrecht geldt dus een eigen canon, tijdvak en bestemming. Voor de wijziging van het erfpachtrecht is alleen medewerking van de betreffende appartementsgerechtigde nodig.

Een groot deel van de Amsterdamse erfpachtrechten is door de onderscheiden erfpachters gesplitst in appartementsrechten, conform de vorm beschreven onder punt a. Het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten is immers een mogelijkheid die de wet biedt. Na een appartementensplitsing blijft er sprake van één erfpachtrecht. 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.

Voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht is bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht instemming van alle appartementsgerechtigden vereist. Dit is niet flexibel en beperkt de keuzevrijheid van erfpachters. Als één van de appartementsgerechtigden in een 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. Hiermee is individuele overstap voor de appartementsgerechtigde naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel mogelijk zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden. De overeenkomst tot overstap wordt gezekerd door middel van een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met bijbehorend boetebeding. Het kettingbeding omvat de volgende drie verplichtingen (schakels) aan de appartementsgerechtigde om bij vervreemding van zijn appartementsrecht:

1. alle rechten en plichten uit de overeenkomst tot overstap aan de koper op te leggen en te doen aanvaarden,
2. aan de koper tevens op te leggen en te doen aanvaarden de onder 1. omschreven verplichting en
3. aan de koper tevens op te leggen en te doen aanvaarden de onder 2. omschreven verplichting.

Deze drie schakels worden elk verzekerd door aan het verbreken daarvan een boete te verbinden, waarvan de hoogte in voldoende verband staat met het belang de keten in stand te houden.

Kabinet

Indien alle appartementsgerechtigden dit wensen is het ook mogelijk om collectief over te stappen.

Ad 1.5. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen uit het erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als in de huidige akte gegevens ontbreken of afwijken van de feitelijke situatie.

Als een erfpachter wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht dan stelt de gemeente als voorwaarde voor het in behandeling nemen van het verzoek tot overstap dat de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen uit het voortdurend erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of van de feitelijke situatie afwijken. Dit houdt onder meer in dat als de bestemming, het toegestane gebruik en/of de toegestane vloeroppervlakte van het erfpachtrecht afwijken van hetgeen is opgenomen in de akte of in het geheel niet zijn opgenomen, de afwijking wordt aangepast of de bestemming en/of ontbrekende gegevens alsnog worden opgenomen in de akte. Het houdt ook in dat de erfpachter niet naar eeuwigdurende erfpacht over kan stappen als hij niet bereid is akte en feitelijkheid met elkaar in overeenstemming te brengen.

Voor deze voorwaarde is gekozen omdat het voor erfpachter en gemeente van belang is dat de gegevens in de erfpachtakten kloppen met de feitelijkheid, 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 1.6. De huidige betaalverplichtingen en –rechten worden gerespecteerd en verwerkt in het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op een zodanige wijze dat de huidige financiële afspraken tot het einde van het voortdurende tijdvak worden uitgediend en de erfpachtkosten voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak worden meegenomen in het overstapaanbod. De eeuwigdurende algemene bepalingen worden na overstap wel meteen van toepassing op het erfpachtrecht.

Uitgangspunt bij tussentijdse overstap is dat de financiële betaalverplichtingen en –rechten 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 bestaande erfpachters financiële afspraken gemaakt voor een tijdvak van (meestal) 50 jaar. Na dat tijdvak zegt de gemeente de canon van een nieuw tijdvak aan evenals de algemene bepalingen die met ingang van dat nieuwe tijdvak van toepassing worden. Na vaststelling van de Overstapregeling kan de erfpachter kiezen tussen opnieuw een tijdvak van 50 jaar (voortdurende erfpacht; AB 2000) of een eeuwigdurend tijdvak (eeuwigdurende erfpacht; AB 2016). Aan het einde van een voortdurend tijdvak geldt in beide gevallen dat voor het volgende (voortdurende of eeuwigdurende) tijdvak de hoogte van de canon wordt berekend aan de hand van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage die op dat moment gelden voor voortdurende dan wel eeuwigdurende erfpacht. Als een erfpachter kiest voor voortdurende erfpacht, dan heeft hij het recht het aanbod van de gemeente af te wijzen en er voor te kiezen om de canon voor het opvolgende voortdurende tijdvak door een commissie van drie deskundigen te laten bepalen.

Als een erfpachter vóór afloop van een voortdurend tijdvak al weet dat hij naar eeuwigdurende erfpacht over wil stappen, kan de erfpachter dit al tussentijds (dus

Kabinet

gedurende zijn huidige tijdvak van 50 jaar) met de gemeente overeenkomen en vastleggen. Dit heeft geen consequenties voor de financiële betaalverplichtingen en –rechten, die de erfpachter heeft op basis van zijn voortdurende contract, want die laat de gemeente ongemoeid tot het einde van het huidige tijdvak. De AB2016 worden na overstap wel meteen van toepassing op het erfpachtrecht.

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

Bij het berekenen van de erfpachtkosten (zijnde jaarlijkse canon of een afkoopsom) voor een (tussentijdse) overstap spelen de volgende aspecten een rol:

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

Erfpachtgrondwaarde bestaande erfpachtrechten

Het college heeft de Grondwaardecommissie (GWC) gevraagd te adviseren over een wijze van het bepalen van de erfpachtgrondwaarde. Deze commissie, bestaande uit drie hoogleraren, heeft geadviseerd om voor erfpachters van woningen 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 deze in grote mate objectief bepaald kan worden en eenvoudig inzichtelijk gemaakt kan worden voor erfpachters.

Het college heeft dit advies overgenomen. De wijze waarop de erfpachtgrondwaarde bepaald wordt staat beschreven in het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (college van 20 december 2016). Hierin staat beschreven dat voor elke marktwoning met de zogenoemde buurtstraatquote een deel van de WOZ-waarde aan de grondwaarde wordt toebedeeld. Vervolgens wordt op deze grondwaarde een "depreciatie" (afwaardering) verwerkt van 10% om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, omdat sprake is van een erfpachtrecht. 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 van woningen die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde de WOZ-waarde gehanteerd uit de WOZ-beschikking van 2015 met als peildatum 1 januari 2014. Dus tot eind 2017 kan een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1 januari 2014. Dit is een uitzondering op het voorgestelde beleid Grondwaardebepaling, dat voorschrijft dat bij overstap de WOZ-beschikking van een jaar eerder, met prijspeildatum van twee

Kabinet

jaar eerder, wordt gehanteerd. Hierdoor hanteert de gemeente voor overstappers die een aanvraag in 2017 indienen een WOZ-waarde die gemiddeld 10% lager ligt dan de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015, die conform beleid zou gelden. Bij een aanvraag in 2018 zal de WOZ-beschikking van 2017, met peildatum 1 januari 2016, gebruikt worden. Deze ligt gemiddeld 28% hoger dan de WOZ-beschikking van 2015, met peildatum 1 januari 2014.

De GWC heeft, in tegenstelling tot de bestemming wonen, geen generieke methode aangereikt voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor niet-woonobjecten, zoals bedrijven, kantoren, winkels en (maatschappelijke) voorzieningen. Wel heeft de GWC 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 voor niet-woonobjecten. 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 WOZ-bestand zijn onvoldoende gegevens voorhanden om de stichtingskosten te bepalen.

De gemeente heeft gezien deze inzichten geconcludeerd dat het vooralsnog niet mogelijk is tot een generieke methode van grondwaardebepaling van niet-woonobjecten te komen, die vergelijkbaar is met de methode voor woningen. Dit betekent dat voor de grondwaardebepaling voor niet-woonobjecten de huidige methodiek blijft gehandhaafd en de erfpachtgrondwaarde via maatwerk residueel zal worden bepaald. Bij overstap zal dan per object de grondwaarde door een gemeentelijk vastgoedadviseur worden bepaald door de individuele marktwaarde te bepalen en te verlagen met de individuele herbouwwaarde. De grondwaardebepaling op basis van individueel maatwerk betekent dat de erfpachtgrondwaarde voor erfpachters van niet-woonobjecten niet inzichtelijk te maken is zoals dat met de rekentool wel kan voor erfpachters van woningen. Erfpachters van niet-woonobjecten krijgen pas een indicatie van de erfpachtkosten die gepaard gaan met een (tussentijdse) overstap, nadat ze deze hebben aangevraagd.

Canonpercentage

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

Het canonpercentage wordt vastgesteld bij de vaststelling van "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten". Voor tussentijdse overstappers die in 2017 willen

Kabinet

overstappen zal het canonpercentage 2,39% bedragen, overeenkomstig het percentage voor nieuwe uitgiften in het raadsbesluit van 22 juni 2016.

Berekenen afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht

Alle toekomstige jaarlijkse 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. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

Huidige financiële betaalafspraken verwerken in overstapaanbod

De huidige financiële betaalverplichtingen en bijbehorend indexeringsregime verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht blijven tot de einddatum van het lopende tijdvak ongewijzigd. Indien er sprake is van canonbetaling blijft de erfpachter deze canon verschuldigd tot het einde van zijn voortdurende tijdvak. Indien de erfpachter de canon voor het lopend tijdvak van zijn voortdurende recht heeft afgekocht is hij geen canonbetaling meer verschuldigd tot het einde van zijn tijdvak. In een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht worden deze aan de voortdurende erfpacht verbonden financiële erfpachtvoorwaarden gerespecteerd. Ook na overstap naar eeuwigdurende erfpacht blijven de oude financiële voorwaarden daarom van kracht tot de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak. De overeengekomen eeuwigdurende canon is pas na die einddatum verschuldigd. De erfpachter kan er voor kiezen deze toekomstige canonbetalingen reeds bij overstap bij vooruitbetaling te voldoen (afkopen). Op deze wijze worden de resterende jaren van het lopende afgekochte tijdvak niet nog een keer in rekening gebracht en koopt de erfpachter alleen de canonbetalingen af voor het eeuwigdurende tijdvak dat start ná het huidige voortdurende tijdvak. Bij het afkopen van de toekomstige eeuwigdurende canonbetalingen is de afkoopsom de som van de contante waarden van de toekomstige canonbetalingen die na het einde van het voortdurende tijdvak verschuldigd zijn. Een erfpachter die nu canon betaalt en bij overstap wenst af te kopen, zal ook de canonverplichtingen van het voortdurende erfpachtrecht die gelden tot het einde van het tijdvak moeten afkopen.

Ad 1.7. Alle erfpachters kunnen bij een tussentijdse overstap kiezen tussen twee betalingsvormen, namelijk direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen of de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden.

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

De financiële betaalafspraken van het huidige voortdurende tijdvak blijven bij een tussentijdse overstap ongewijzigd en worden uitgediend, inclusief het overeengekomen indexeringsregime tot het einde van het voortdurende tijdvak overeenkomstig de erfpachtakte en de Algemene Bepalingen die van toepassing waren op het voortdurende

Kabinet

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 naar eeuwigdurende erfpacht:

1. De huidige betaalverplichting blijft tot het einde van het voortdurende tijdvak ongewijzigd. Dit betekent dat de erfpachter geen canon verschuldigd is 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 de einddatum van het voortdurende tijdvak wordt nu reeds berekend en vastgelegd, maar gaat de erfpachter pas straks (na de einddatum van het voortdurende tijdvak) betalen. Hierdoor heeft de erfpachter zekerheid over de hoogte van de erfpachtbetalingen op de lange termijn. Deze eeuwigdurende canon, die vanaf moment van overstap jaarlijks geïndexeerd wordt (conform AB 2016), 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 voortdurend recht betaalt op moment van de overstap alleen een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige voortdurende tijdvak is afgelopen. Een erfpachter die nu canon betaalt, koopt op het moment van overstap zijn huidige canon af tot de einddatum van zijn voortdurende tijdvak plus de eeuwigdurende canon die geldt nadat dat tijdvak is afgelopen.

Voor- en nadelen van straks (na afloop van het voortdurende tijdvak) eeuwigdurende canon betalen bij tussentijdse overstap naar de AB 2016.

Deze betalingsvariant geeft de erfpachter op papier zekerheid, maar heeft geen directe gevolgen in zijn portemonnee. Bij de overstap wordt immers vastgelegd wat de canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt, maar erfpachters hoeven die in de resterende jaren tot de einddatum van het huidige voortdurende tijdvak niet te betalen. De canon van het eeuwigdurende recht wordt wel vanaf het moment van overstap jaarlijks geïndexeerd op basis van de daadwerkelijke inflatie, waardoor nog niet exact kan worden voorzien wat het canonbedrag zal zijn op het moment dat het huidige tijdvak is afgelopen. Daarmee heeft deze betalingsvorm een kleine onzekere factor. In verband met deze indexering van de eeuwigdurende canon tijdens het nog lopende voortdurende tijdvak zal de gemeente in de tussentijd de erfpachter frequent informeren over de hoogte van de eeuwigdurende canon die na einde van het huidige tijdvak verschuldigd is.

Tevens is het onzeker 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 erfpachtrecht is het daarom belangrijk dat de canon voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak helder in de akte vastligt en wordt gecommuniceerd, zodat kopers zich hier bewust van zijn bij het bepalen van de aankoopprijs die zij bereid zijn te betalen. De gemeente is geen partij in deze onderhandelingen en is afhankelijk van makelaars en notarissen of de communicatie over erfpachtrechten en canon goed gebeurt. Desalniettemin zou de gemeente verweten kunnen worden dat zij een contract heeft gesloten met de erfpachter waarvan de erfpachter de gevolgen niet in volle omvang kan overzien. Het voordeel van deze betalingsvariant is echter dat heel helder aangegeven kan worden, ook bij eventuele

Kabinet

verkoop, dat de huidige financiële afspraken (canonbedrag en bijbehorende indexering) onverkort blijven gelden tot de einddatum van het voortdurende tijdvak en daarna opgevolgd zullen worden door de nieuwe financiële voorwaarden.

Voor de gemeente betekent deze betalingsvariant zekerheid over de toekomstige erfpachtinkomsten. Tegelijkertijd krijgt de gemeente de inkomsten die bij een eeuwigdurend recht horen pas later binnen en is de hoogte van de (geïndexeerde) eeuwigdurende canon die bij een tussentijdse overstap overeengekomen bij het einde van het tijdvak is wellicht lager dan als deze pas bij einde tijdvak bepaald zou zijn op basis van de dan geldende grondwaarde en canonpercentage.

Voor- en nadelen van direct afkopen bij tussentijdse overstap naar de AB 2016.

Deze betalingsvariant heeft als voordeel voor de erfpachter dat hij volledige zekerheid over zijn erfpachtkosten heeft. Na betaling van een afkoopsom bij tussentijdse overstap is het erfpachtrecht eeuwigdurend afgekocht en hoeft hij nooit meer canon aan de gemeente te betalen voor zijn erfpachtrecht (tenzij hij de bestemming wijzigt of de bebouwing wijzigt in het geval hij niet erfpacht-bewoner is).

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 variant 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 lagere afkoopsom voor recent uitgegeven en afgekochte erfpachtrechten en een hogere afkoopsom voor afgekochte rechten die al langer geleden uitgegeven zijn, waardoor de verwachting is dat deze variant met name interessant is voor recent uitgegeven erfpachtrechten (rechten met een relatief lange resterende looptijd van het huidige tijdvak). Een ander mogelijk nadeel van eeuwigdurende afkoop is dat, indien de bestemming en/of bebouwing in de verre toekomst gewijzigd wordt, een aanvullende factuur van de gemeente voor canonverhoging niet verwacht wordt omdat er nog wel een erfpachtrelatie maar geen betalingsrelatie tussen de gemeente en erfpachter meer is.

Voor de gemeente betekent deze betalingsvariant ook zekerheid over de erfpachtinkomsten. 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 erfpachter de bestemming wijzigt of de bebouwing wijzigt in geval hij geen erfpachter-bewoner is.

Geen canonmiddeling.

Naast de voorgestelde betalingsvarianten zijn ook andere varianten zoals canonmiddeling overwogen, maar deze zijn vanwege hun nadelen niet opgenomen in de Overstapregeling. Deze variant canonmiddeling houdt in dat de erfpachter vanaf het moment van overstap een aangepaste canon gaat betalen en nooit meer een canonherziening heeft (mits hij het erfpachtrecht 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 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 verschillende

Kabinet

looptijden en een verschillende indexeringen/aanpassingen met elkaar gemiddeld worden. De canon in een voortdurend recht kent een andere indexering dan in het eeuwigdurende stelsel en ook binnen het voortdurende stelsel is de indexering of aanpassing 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 onder de AB 2000 die voor een 10- of 25-jaars vaste canon hebben zijn aannames snel arbitrair en daardoor lastig uitvoerbaar;

- 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. Hierdoor ontstaat een onlogische verhouding tussen de hoogte van de gemiddelde canon en de erfpachtgrondwaarde;
- naar verwachting vooral erfpachters zullen overstappen waarvoor de canon na middeling lager zal worden. Hierdoor ziet de gemeente haar huidige stroom aan canoninkomsten op korte termijn slinken, wat niet overeenkomt met het uitgangspunt dat het eeuwigdurende stelsel op korte termijn niet tot een inkomstendaling voor de gemeente zal leiden.

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

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 van het Kadaster. De kosten die hieraan verbonden zijn, zijn voor rekening van de erfpachter. In de akte worden onder andere de volgende aspecten vastgelegd:

- de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en (voor zover bekend) de plaatselijke aanduiding,
- het gegeven dat de AB 2016 van toepassing is,
- de bestemming en het toegestane gebruik,
- de maximaal toegestane bebouwing,
- de financiële voorwaarden van het voortdurende recht die tot de oorspronkelijke einddatum van het tijdvak blijven gelden,
- de financiële voorwaarden van het eeuwigdurende recht, zijnde de canon en datum vanaf wanneer deze verschuldigd wordt, dan wel de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op moment van overstap vooruit te betalen.

Ad 2. Kennis te nemen van de voorlopige analyse van de financiële effecten van de Overstapregeling voor erfpachtrechten met woon- en niet-woonbestemmingen.

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 rechten en verplichtingen worden gerespecteerd;
- op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente.

Ad 2.1.1. Voor erfpachtrechten met de bestemming wonen wijst de door Rebel opgestelde voorlopige analyse uit dat het eeuwigdurende stelsel voor de gemeente

Kabinet

naar verwachting minder opbrengt dan het voortdurende stelsel als in 2017 veel erfpachters tussentijds overstappen; het eeuwigdurende stelsel zal voor de gemeente meer opbrengen dan het voortdurende stelsel als erfpachters pas overstappen bij het einde van hun huidige voortdurende tijdvak.

De gemeente heeft onderzoeksbureau Rebel gevraagd om de financiële effecten in beeld te brengen van de invoering van de Overstapregeling en deze af te zetten tegen het voortzetten van het stelsel van voortdurende erfpacht, waarbij geen van de erfpachters over kan stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Daarbij heeft Rebel enkel gekeken naar bestaande erfpachtrechten met een woonbestemming, uitgezonderd erfpachtrechten met AB 1998.

De uitkomst betreft in eerste instantie een doorrekening van beide stelsels op geaggregeerd niveau. In tweede instantie is gekeken naar clusters van gelijksoortige individuele rechten, waarbij patronen anders kunnen zijn dan op geaggregeerd niveau. Hiervoor heeft Rebel de database met erfpachtrechten ingedeeld in clusters met een vergelijkbaar profiel, bijvoorbeeld naar tijdvak, canonbetalend of afgekocht, wel of geen indexatie, wel of geen recht op verlengde afkoop, eengezins- of meergezinswoningen, hoogte van de buurtstraatquote.

Rebel heeft alleen een financiële doorrekening gemaakt zonder inhoudelijke beoordeling van beide stelsels. Rebel doet dan ook geen uitspraken of het ene stelsel beter is dan het andere stelsel. Bij het doorrekenen van beide erfpachtstelsels is ook een aantal aannames gedaan, bijvoorbeeld over de verwachte ontwikkeling van de woningmarkt en de ontwikkeling van de consumenten-prijsindex. Voor deze aannames zijn zo veel als mogelijk externe bronnen gebruikt. Waar dat niet mogelijk is of er veel onzekerheden over de toekomst zijn, zijn gevoeligheidsanalyses gedaan.

Voor het uitvoeren van de berekeningen heeft Rebel een basisscenario opgesteld met de volgende aannames:

- een stabiele lange termijnverwachting zonder golfbewegingen in de conjunctuur;
- een verwachte jaarlijkse waardeontwikkeling van het vastgoed van +2,25%;
- een verwachte jaarlijkse ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI) van + 2%;
- een reële rente van 2%;
- een discontovoet van 5,5%;
- een langjarig canonpercentage van 4,3% in het voortdurende stelsel en 3,32% in het eeuwigdurende stelsel;
- een indexatie van de canon van CPI -1% in het voortdurende stelsel en CPI in het eeuwigdurende stelsel;
- bij overstap of CHET kiest 10% van de bestaande erfpachters voor afkoop en de overige 90% kiest voor canonbetaling;
- de grondwaarde in het voortdurende stelsel is conform de lijst "Marktwaarden en Grondprijzen woningbouw, bestaande voortdurende erfpachtrechten, actualisatie 2016" die de gemeenteraad op 5 oktober 2016 heeft vastgesteld;
- de grondwaarde in het eeuwigdurende stelsel is conform het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten", dat tegelijk met deze voordracht aan het college is aangeboden (oftewel de WOZ maal de buurtstraatquote) ;
- voor bestaande rechten in het voortdurende stelsel is een depreciatie van 25% en een afslag van 13,6% voor correctie deskundigheidsoordeel op de grondwaarde gehanteerd en voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel is een depreciatie van 10% op de grondwaarde gehanteerd;

Kabinet

- bij overstap naar het eeuwigdurende stelsel wordt geen overstappremie gegeven.

Bij het uitvoeren van de analyse door Rebel waren de definitieve buurtstraatquotes nog niet bekend en is gewerkt met de voorlopige buurtstraatquotes. Indien de buurtstraatquotes wijzigen zal Rebel ten behoeve van de behandeling van de Overstapregeling in de gemeenteraad gevraagd worden een geactualiseerd rapport te leveren op basis van de definitieve buurtstraatquotes. De financiële gevolgen kunnen daardoor een ander beeld laten zien dan hieronder geschetst wordt.

Rebel hanteert in de vergelijking van beide stelsels voor bestaande erfpachtrechten drie extremen:

1. Iedereen blijft in het voortdurende stelsel,
2. Iedereen stapt over naar eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak, en
3. Iedereen stapt in 2017 tussentijds over naar eeuwigdurende erfpacht.

In de praktijk zal een mengvorm ontstaan omdat iedere erfpachter vrij is om te bepalen of hij/zij over wil stappen, en zo ja wanneer.

Het financiële effect van de drie extremen is doorgerekend op de canonopbrengsten (bij canonbetalende rechten) en op de inkomsten uit afkoop (bij afkoop van rechten). In onderstaande tabel zijn de waarde van de canonbetaling en afkoop in de drie extremen over de komende 100 jaar weergegeven uitgedrukt in netto contante waarde 2016 (NCW 2016).

bedragen in miljarden euro's	**NCW 2016-100 jaar absolute bedragen**	**% t.o.v. voortdurend**
Voortdurende stelsel	€ 4,3	100%
Eeuwigdurende stelsel, 100% overstap in 2017	€ 3,4	78%
Eeuwigdurende stelsel, 100% overstap bij CHET	€ 8,1	187%

De eerste belangrijke conclusie van Rebel is dat het effect van het eeuwigdurende stelsel sterk afhangt van het moment dat erfpachters overstappen. In het basisscenario leidt het eeuwigdurende stelsel tot meer inkomsten voor de gemeente als iedereen overstapt bij einde tijdvak. Indien iedereen tussentijds overstapt in 2017 leidt het eeuwigdurende stelsel juist tot minder inkomsten dan wanneer iedereen in voortdurende stelsel blijft.

Bij een overstap bij einde tijdvak is de canon of afkoopsom gemiddeld over alle rechten 87% hoger ten opzichte van het aanbod dat de erfpachters krijgen conform het voortdurende stelsel (met inachtneming van de keuze om deskundigen in te schakelen). Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert dan het voortdurende bij een overstap bij einde tijdvak komt in belangrijke mate door de andere wijze van bepaling van de erfpachtgrondwaarde. Die valt gemiddeld 73% hoger uit in het eeuwigdurende stelsel. Echter deze vergelijking heeft een vrij theoretische waarde, omdat erfpachters niet verplicht worden over te stappen. Indien het eeuwigdurende stelsel duurder is dan het voortdurende stelsel zal de erfpachter waarschijnlijk kiezen voor het aanbod in het voortdurende stelsel en niet overstappen.

Kabinet

Wanneer iedereen in 2017 tussentijds overstapt naar eeuwigdurende erfpacht zijn de inkomsten voor de gemeente 22% lager ten opzichte van blijven in het voortdurende stelsel. Dat het eeuwigdurende stelsel juist minder oplevert als iedereen in 2017 overstapt, komt vooral doordat erfpachters kunnen overstappen op basis van de WOZ-waarde per 1 januari 2014 (waarde van drie jaar terug). De woningprijzen zijn sinds deze peildatum fors gestegen. Rebel gaat uit van een modelmatige stijging van +40% van 1 januari 2014 naar 1 januari 2017, gebaseerd op de gemiddelde WOZ-ontwikkeling in Amsterdam tussen 2014 en 2016 en een aanname van de ontwikkeling tussen 2016 en 2017. Dit betekent dat de erfpachtgrondwaarde vanaf 2018 fors gaat stijgen. En zelfs nog aanzienlijk sterker dan de woningwaardestijging, omdat een woningwaardestijging procentueel veel harder doorwerkt in de stijging van de erfpachtgrondwaarde (zogenaamde hefboomwerking). Tussentijds overstappen in 2017 betekent in feite een forse impliciete korting (overstappremie) op de grondwaarde ten opzichte van overstappen bij einde tijdvak, waar de recente stijgingen van de WOZ-waarden wel is inbegrepen. Daarnaast levert tussentijds overstappen in 2017 minder op voor de gemeente omdat het canonpercentage in 2017 naar verwachting veel lager is dan de langjarige verwachting (2,39% ten opzichte van een canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht van 3,32% die Rebel in het model langjarig hanteert). Deze twee effecten tezamen (lage WOZ-waarde van drie jaar geleden en laag canonpercentage in 2017) zijn groter dan het effect van een hogere grondwaardebepalingssystematiek in het eeuwigdurende stelsel.

Rebel heeft ook gekeken naar de financiële effecten van de drie extremen voor de korte termijn, namelijk 10 jaar. Hieruit blijkt dat het effect de komende tien jaar zeer beperkt is en de opbrengsten in de drie extremen nagenoeg gelijk zijn.

Rebel heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd die laat zien dat bij het hanteren van andere parameters de conclusie, dat het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap in 2017 voor de meeste rechten tot lagere inkomsten voor de gemeente leidt, kan wijzigen. De uitkomst is het meest gevoelig voor de ontwikkeling van de rente, de grondwaarde, de disconteringsvoet en de mate waarin erfpachters de canonbetalingen direct afkopen. Als de gemeente besluit om naast de 10% depreciatie en de impliciete korting via de gehanteerde WOZ-waarde ook een overstappremie te geven in het eeuwigdurende stelsel, dan dalen de inkomsten in het eeuwigdurende stelsel en wordt de kans dat het eeuwigdurende stelsel voor de meeste rechten onder het niveau van het voortdurende stelsel blijft (ook bij afwijkende ontwikkelingen van parameters) steeds groter.

Ad 2.1.2. Voor individuele erfpachtrechten zal het verschillend uitwerken.

Een tweede conclusie is dat de stelselwijziging verschillend doorwerkt voor individuele erfpachtrechten. Rebel constateert dit aan de hand van een analyse van 136 clusters van erfpachtrechten met een vergelijkbaar profiel. In het basisscenario leidt een tussentijdse overstap in 2017 voor de meeste rechten tot lagere inkomsten voor de gemeente. Rebel concludeert daarom dat voor veel individuele erfpachtrechten, maar niet allemaal, het vanuit financieel perspectief interessant is om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ondanks dat de inkomsten voor de gemeente bij veel rechten lager uitvallen, zijn er grote onderlinge verschillen tussen rechten. Bijvoorbeeld voor de eengezinswoningen, die 6% van alle erfpachtrechten beslaan. Voor een deel van de eengezinswoningen vallen de inkomsten voor de gemeente juist hoger uit (gemiddeld zijn de inkomsten van eengezinswoningen 107% ten opzichte van voortdurende erfpacht). Ook binnen de meergezinswoningen (94% van de erfpachtrechten) zijn er grote verschillen. Er zijn zowel rechten die tientallen procenten meer als rechten die tientallen procenten minder

Kabinet

opleveren bij een tussentijdse overstap. Over het algemeen geldt hoe later in de tijd het einde tijdvak valt en hoger de buurtstraatquote is, hoe kleiner het verschil is ten opzichte van het voortdurende stelsel. Bij een overstap bij einde tijdvak leidt het eeuwigdurende stelsel voor vrijwel alle rechten tot meer inkomsten voor de gemeente, dit geldt voor zowel een- als meergezinswoningen.

Vergelijking met de analyse van Rebel van februari 2016

Vorig jaar heeft Rebel het rapport "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" opgesteld, dat als bijlage bij de raadsvoordracht 'Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht' voorlag in de gemeenteraad van 10 februari 2016. De belangrijkste verschillen tussen de analyse van vorig jaar en de huidige analyse zijn:

- Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe rechten is reeds ingevoerd, waardoor in de huidige analyse enkel effecten voor de bestaande rechten doorgerekend worden en niet voor nieuwe rechten.
- De gemeente heeft de manier waarop overstappen kan plaatsvinden nader uitgewerkt.
- Overstap is vrijwillig en erfpachters kunnen er dus altijd voor kiezen om niet over te stappen, bijvoorbeeld omdat het aanbod van de gemeente voor eeuwigdurende erfpacht hen niet bevalt. In het vorige rapport ging Rebel er vanuit dat iedereen bij canonherziening einde tijdvak overstapt.
- De uitgangspunten voor het canonpercentage zijn gewijzigd. De risico-opslag bij het bepalen van canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is vastgesteld op 1,5%. Het vorige rapport ging uit van 1,75%. Dit betekent dat het canonpercentage eeuwigdurend langjarig is gedaald van 3,55% naar 3,32%.
- Een andere wijziging is dat de buurtstraatquotes zijn gewijzigd door het vervallen van de verouderingsfactor.
- De woningprijzen in Amsterdam zijn sterk gestegen in de afgelopen driekwart jaar (sinds de vorige rapportage). In het huidige rapport zijn daarom hogere grondprijzen en hogere erfpachtopbrengsten gehanteerd dan in de vorige rapportage. Een uitzondering daarop zijn de rechten die gebruik maken van de tussentijdse overstap in 2017, omdat voor die rechten een WOZ-waarde met prijspeil 1 januari 2014 gehanteerd wordt, dus vóór de ingezette stijging.

Vorig jaar werd het voortdurende stelsel enkel vergeleken met het eeuwigdurende stelsel onder de aanname dat iedereen overstapt bij einde tijdvak. In deze rapportage ligt de nadruk op de vergelijking tussen beide stelsels op de aanname dat iedereen tussentijds overstapt. Een tussentijdse overstap in 2017 naar eeuwigdurende erfpacht levert hele andere resultaten op dan een overstap bij einde tijdvak.

Ad 2.2. Voor erfpachtrechten met een niet-woonbestemming is het financiële effect niet op een vergelijkbare wijze als bij woningen cijfermatig inzichtelijk te maken vanwege de wijze van grondwaardebepaling op basis van maatwerk.

Het financiële effect van de Overstapregeling voor erfpachtrechten met niet-woonbestemmingen is niet cijfermatig geanalyseerd, omdat de erfpachtgrondwaarde enkel op basis van maatwerk bepaald kan worden. Ook een analyse van enkele of een groep erfpachtrechten van niet-woonobjecten is niet representatief voor het totaal. Hierdoor is het niet mogelijk om op portefeuilleniveau berekeningen te maken. In kwalitatieve zin is wel een grove analyse gemaakt.

Kabinet

Erfpachters van niet-woningen kunnen alleen overstappen als de resterende looptijd van het tijdvak korter dan 10 jaar is. De grondwaardeontwikkeling tussen het overstapmoment en het einde van het tijdvak (wat dus maximaal 10 jaar is) bepaalt of er sprake is van een financieel voor- of nadeel voor de erfpachter dan wel de gemeente. In het huidige voortdurende stelsel hebben erfpachters, onder bepaalde voorwaarden, ook nu al de mogelijkheid hun canon te laten herzien voordat het tijdvak afloopt (bijvoorbeeld bij transformatie). Daarmee is de voorgestelde mogelijkheid voor tussentijdse overstap in feite dus niet onderscheidend. Belangrijk is wel dat de afkoopsom voor de eeuwigheid de gemeente ook compenseert voor de canonherzieningen in alle opvolgende tijdvakken.

Op basis van het feit dat de wijze van grondwaardebepaling voor niet-woonobjecten niet wijzigt en dat er bij de bepaling van de afkoopsom voor eeuwigdurend een compensatie zit voor het vervallen van alle toekomstige canonherzieningen, is de verwachting dat het effect voor zowel de erfpachter als de gemeente zeer beperkt zal zijn.

Ad 2.3. Op basis van de uitgangspunten in de Overstapregeling en de financiële effecten dientengevolge is overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters gemiddeld genomen financieel redelijk en daarmee aantrekkelijk.

De erfpachtgrondwaarde voor woningen en niet-woningen, zoals beschreven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" geldt als uitgangspunt om de erfpachtkosten voor onder meer eeuwigdurende erfpacht te berekenen. Hierbij wordt reeds een afslag van 10% gegeven op de grondwaarde om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, vanwege het feit dat sprake is van een bestaande contractrelatie.

Uit de doorrekeningen blijkt dat erfpachters van woningen die in 2017 tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht op de lange termijn gemiddeld genomen voordeliger uit zullen zijn dan als ze niet zouden overstappen. Het aanbod voor overstap is (gemiddeld genomen) aantrekkelijk voor de erfpachter doordat de gemeente naast de depreciatie van 10% uitgaat van een WOZ-waarde die gunstig is ten opzichte van de huidige marktwaarde. Voor overstappers die een aanvraag in 2017 indienen zal bij wijze van uitzondering de WOZ-waarde met peildatum 2014 worden gehanteerd. Deze WOZ-waarde ligt gemiddeld 10% lager dan de WOZ-waarde die conform beleid zou gelden. Bij een aanvraag in 2018 zal de WOZ-waarde met peildatum 2016 gebruikt worden. Deze ligt gemiddeld 28% hoger dan de WOZ met peildatum 2014. Hiermee is een overstappremie om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht financieel aantrekkelijk te maken, niet meer aan de orde.

Een overstappremie is eveneens niet van toepassing bij erfpachters van niet-woningen. Enkel erfpachters, waarvan de resterende looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpachter korter is dan 10 jaar de CHET-procedure nog niet is gestart, kunnen immers 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 3. Kennis te nemen van de voorlopige analyse van de fiscale effecten van de Overstapregeling die aangeeft dat aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn.

Kabinet

Als een erfpachter de keuze maakt om over te stappen zal de notaris (net zoals bij een canonherziening einde tijdvak en elke wijziging van een erfpachtrecht) vast moeten stellen of er overdrachtsbelasting verschuldigd is. De gemeente heeft daarom aan KPMG en een hoogleraar notarieel recht advies gevraagd. Beide adviseurs komen tot de conclusie dat de overstap weliswaar een verkrijging voor de overdrachtsbelasting is, maar dat de grondslag van heffing op grond van de navolgende overwegingen nihil is, zodat per saldo geen sprake van heffing overdrachtsbelasting zou moeten zijn. De overwegingen hierbij zijn:

- de grondslag van heffing wordt op grond van de wet op belastingen van rechtsverkeer bepaald op basis van het eventuele waardeverschil tussen het oude voortdurende en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht;
- eveneens op grond van de wet is de grondslag van heffing nihil indien uitsluitend de schuldplichtigheid (canon) wordt herzien;
- de bestendige gedragslijn van de fiscus bij canonherziening einde tijdvak is tot nu toe in lijn met het voorgaande altijd geweest dat deze niet tot heffing leiden hoewel naast de canonwijziging ook de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard;
- gelet op de ten opzichte van CHET fiscaal-inhoudelijk geringe wijzigingen bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht, waarin bovendien mogelijk waarde vermeerderende elementen en waarde verminderende elementen tussen beide stelsels in evenwicht zijn, is een eventueel waardeverschil onbepaalbaar zo van een dergelijk waardeverschil al sprake van zou zijn.

Op grond van de ingewonnen adviezen verwacht de gemeente dan ook dat de belastingdienst zijn huidige gedragslijn ten aanzien van CHET procedures ten aanzien van overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zal continueren, waardoor per saldo geen sprake is van heffing van overdrachtsbelasting. Dat geldt niet voor die gevallen, waar bij gelegenheid van de overstap sprake is van een bestemmings- of bebouwingswijziging waaraan een canonverhoging is verbonden dan wel een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht. In die gevallen wordt net als in de huidige praktijk overdrachtsbelasting geheven over de waardeverandering waarop de verhoging van de canon is gebaseerd dan wel het waardeverschil tussen het tijdelijke en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht.

Ad 4. Vrij te geven voor inspraak van 9 januari tot en met 19 februari 2017 Overstapregeling.

Het college geeft het inspraakdocument met daarbij de Overstapregeling vrij voor inspraak. De inspraakvraag tijdens de inspraakperiode is "Wat vindt u van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht?"

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

Ad 4.1. Ter inspraak ligt voor het inspraakdocument "Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht", waarin een toelichting staat op het inspraakproces, eeuwigdurende erfpacht, de Overstapregeling en rekenvoorbeelden worden gegeven.

Kabinet

In het inspraakdocument is een algemene beschrijving gegeven over de Overstapregeling met de volgende onderdelen:

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.

Toelichting op de vraag waarom overstappen van betekenis kan zijn: hierin staan de voordelen van eeuwigdurende erfpacht beschreven en wat het betekent als de erfpachter overstapt naar eeuwigdurende erfpacht.

Beschrijving van de Overstapregeling met rekenvoorbeelden: de manier waarop erfpachters kunnen overstappen en aan welke voorwaarden ze moeten voldoen wordt beschreven. Ook wordt aangegeven welke betaalopties er zijn.

Berekening van de kosten en rekenvoorbeelden: inzichtelijk is gemaakt op welke wijze de berekening van de kosten voor overstappen plaatsvindt en hoe de huidige financiële betaalverplichtingen en -rechten van het voortdurende erfpachtrecht in het aanbod verwerkt worden.

Toelichting op de inkomsten voor de gemeente: de invoering van de Overstapregeling leidt tot andere erfpachtinkomsten voor de gemeente dan in het voortdurende stelsel. Aan de hand van de analyse van Rebel wordt kort beschreven wat de belangrijkste financiële effecten voor de gemeente zijn.

De Overstapregeling zoals toegelicht onder beslispunt 1: de Overstapregeling wordt integraal opgenomen in het inspraakdocument.

Relevante achtergrondinformatie: naast de Overstapregeling geeft het inspraakdocument ook inzicht in het voorgenomen beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" en de voorgenomen aanpassingen in het aanvullend erfpachtbeleid, omdat deze relevant zijn voor de Overstapregeling.

Ad 4.2. Tijdens de inspraak is een rekentool beschikbaar, waarmee erfpachters van woningen globaal inzicht kunnen krijgen in de financiële werking van de Overstapregeling voor hun woning.

Tijdens de inspraak is een rekentool beschikbaar 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 en erfpachtgegevens invullen. De rekentool geeft vervolgens aan wat bij benadering de erfpachtkosten zijn bij een tussentijdse overstap in 2017 voor de verschillende opties, zoals direct afkopen of na afloop van het huidige tijdvak canon betalen.

Met de rekentool ontstaat een eerste inzicht in hoe de Overstapregeling financieel uitwerkt in individuele situaties. Aan de uitkomsten van de rekentool zijn geen rechten te ontlenen, omdat de buurtstraatquotes nog niet definitief zijn bepaald en de uitkomsten afhankelijk zijn van de door de erfpachter ingevoerde, niet door de gemeente getoetste, gegevens. Als het college na de inspraak de Overstapregeling aan de raad voorlegt, zullen ook de definitieve buurtstraatquotes aan de raad voorgelegd worden. Op dat moment zal een rekentool beschikbaar zijn met de definitieve buurtstraatquotes, zodat hiermee

Kabinet

berekeningen kunnen worden gemaakt. Op basis daarvan kan de erfpachter bepalen of een overstap voor hem aantrekkelijk is en hij een verzoek daartoe bij de gemeente indient.

Ad 4.3. Als achtergrondinformatie bij de inspraak worden de volgende voorgenomen besluiten verstrekt, die gelijktijdig met voorliggend besluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling aan het college worden voorgelegd:

4.3.1. Het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

4.3.2. Het voorgenomen aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten.

Gelijktijdig met voorliggend besluit worden aan het college besluiten voorgelegd tot instemming met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande 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 erfpachtbeleid voor bestaande rechten

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 aanvullend beleid gedetailleerder bepaald hoe dat in zijn werk gaat.

Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaand erfpachtrechten en het aanvullend erfpachtbeleid worden niet ter 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 - aan de gemeenteraad voorgelegd.

Ad 5. In te stemmen met de concept-brief aan Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA), waarin de reactie van de gemeente op het advies van de Marktwaardecommissie (MWC) eeuwigdurende erfpacht "Bezint eer gij begint" van 6 januari 2016 is opgenomen. Met deze brief stelt het college de SEBA op de hoogte van de wijze waarop het advies van de MWC een plek heeft gekregen in de voorstellen voor de Overstapregeling.

Kabinet

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" van 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 reactie is opgenomen in bijgaande conceptbrief van het college aan SEBA.

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 bij 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 eeuwigdurende erfpacht nog eenmaal, daarna komt de grondwaardestijging dan wel -daling voor rekening van de erfpachter. Voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten geldt en blijft gelden, dat de canon bij wijzigingen van bijvoorbeeld de bestemming en/of het gebruik kan worden aangepast aan de waardeverandering 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 bij einde 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 heeft aangevochten, heeft de Hoge Raad op 29 april 2016 bevestigd dat de gemeente gerechtigd is 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 GWC en uitgangspunt van het college om bij overstap de betaalverplichtingen en –rechten behorend bij het erfpachtrecht tot de einddatum van het voortdurende tijdvak te respecteren. Deze overstap naar eeuwigdurende erfpacht 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. In de juridische procedure tussen SEBA en de gemeente is door SEBA een soortgelijk argument ingebracht. De Hoge Raad heeft dit echter niet gehonoreerd in haar arrest in de SEBA-zaak. 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, afhankelijk van de marktontwikkelingen na 50 jaar, 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.

Kabinet

Het college kiest er voor om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht 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. 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 bestaande voortdurende erfpachtrechten over te laten stappen naar afgekochte 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 een overstap naar eeuwigdurende erfpacht, maar ook omdat deze erfpachtgrondwaarde van belang is bij wijzigingen op verzoek van de erfpachter in het erfpachtrecht (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 de waardebepaling van bestaande erfpachtrechten, vanwege het kunstmatige en experimentele karakter. Het college onderschrijft het experimentele karakter er van en heeft daarom bij het residueel bepalen van de erfpachtgrondwaarde de herbouwkosten niet gecorrigeerd voor veroudering. Aanvankelijk heeft de gemeente de door de GWC gehanteerde verouderingsfactor wel toegepast bij het bepalen van de grondwaarden en was van mening dat dit verklaarbare uitkomsten opleverde. Maar na advies van Ortec Finance, dat de verouderingsfactor ongeschikt is omdat de gemeente bij de grondwaardebepaling hogere stichtingskosten hanteert dan waar de GWC van uitging, heeft de gemeente besloten de verouderingsfactor te laten vervallen. Het gevolg hiervan is inderdaad dat de herbouwwaarde niet naar beneden wordt gecorrigeerd. De grondwaarden vallen daardoor zonder gebruik van de verouderingsfactor lager uit dan ze zouden zijn met gebruik van de verouderingsfactor.

Overstap van bestaande erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht

De MWC stelt een eeuwigdurende afkoop voor, op basis van 17 maal 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.

Kabinet

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 relatief en mede afhankelijk is van de ten tijde van een transactie geldende op het recht van toepassing zijnde financiële voorwaarden en van de marktomstandigheden. Een inhoudelijke onderbouwing van de MWC voor het voorstel om de waarde van de bloot eigendom eeuwigdurende afkoop in absolute zin 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 bedraagt dan wordt de afkoop bepaald op de netto contante waarde van de toekomstige canonbetalingen voor die 40 jaar.

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 factor 17 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 17 maal 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 factor 17 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.

Kabinet

Alles overwegende vindt het college de door de MWC voorgestelde methode om tot een afkoopsom te komen ongewenst. De methode is niet gebaseerd op 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 (overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is immers een vrije keuze van de erfpachter) maar ook wat de waarde voor de gemeente is van het bloot eigendom van het huidige erfpachtrecht.

Ad 6. Kennis te nemen van de voorbereiding van de uitvoering van de Overstapregeling.

In totaal zijn er bijna 257.000 erfpachtrechten. Hiervan komen circa 120.000 woonrechten in aanmerking om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De overige rechten komen niet in aanmerking voor overstap (woningen in bezit bij woningcorporaties, niet-woonobjecten waarvan de resterende looptijd van het huidige tijdvak meer dan 10 jaar is, Haven Amsterdam). Of mensen gaan overstappen is van verschillende aspecten afhankelijk, namelijk:

- de persoonlijke situatie (leeftijd, huishoudenssamenstelling, (leen) 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 erfpachtrecht (resterende looptijd, canonbetalend of afgekocht).

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

- vormgeving en inrichting werkproces Overstap;
- voorbereiding modelcontracten;
- aanpassing ICT waarbij zowel de aanvraag door de erfpachter als de verwerking door de gemeente digitaal verloopt.

Ad 6.1. Voor de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid worden benodigde werkprocessen, werkinstructies, standaarddocumenten, ICT-applicaties en voorlichtingsmateriaal aangepast, vormgegeven en getoetst.

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 het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid hebben primair impact op diverse afdelingen van Grond en Ontwikkeling. Werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten wijzigen hierdoor. Daarnaast wordt een Overstapportaal gerealiseerd en worden diverse ICT-applicaties aangepast. Tevens moeten erfpachters en ketenpartners (makelaars, hypotheekverstrekkers, notarissen en dergelijke), alsook ambtenaren van andere organisatieonderdelen, op de juiste wijze worden voorgelicht over de inhoud en de processen van de Overstapregeling, de Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid.

Kabinet

Een aantal stappen is inmiddels gezet, namelijk:

1. Het toetsen van de uitvoerbaarheid van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid door medewerkers en ketenpartners (makelaars, vastgoedprofessionals, banken en het notariaat in de zogenoemde expertsessies).
2. Het ontwerpen van werkprocessen en het schrijven van bijbehorende instructies en standaarddocumenten. Hiervoor heeft een aantal simulatiesessies plaatsgevonden, zoals voor de Overstapregeling over 'vrijwillige overstap', 'erfpachtrechten' en 'afkoop' en voor het aanvullend beleid over '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 gehele organisatie door onder meer 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 in werking treedt naar verwachting een grote toeloop van vragen en 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.

Ad 6.2. Voor de risicobeheersing worden de risico's van de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid voortdurend in beeld gebracht en geanalyseerd.

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. De wethouder Financiën rapporteert twee keer per jaar aan het college 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:

Kabinet

1. Als veel erfpachters tegelijkertijd overstappen wordt een grote hoeveelheid aanvragen in een korte tijdsperiode 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 onder meer 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 hen voor te 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 (en de berekeningen daarin), 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 inlogcode 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. Halfjaarlijkse canonbetaling is overigens al wel mogelijk.

Ad 7. In te stemmen met de vormgeving van de inspraak over de Overstapregeling en het vervolgproces.

Tijdens de inspraak kunnen belanghebbenden hun reactie geven op de plannen voor de Overstapregeling. Met eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten. Deze zekerheid wordt vooral geboden door middel van de AB 2016 . Met de Overstapregeling kunnen erfpachters overstappen naar de AB 2016. In de inspraak vraagt de gemeente de mening over de manier waarop de Overstapregeling is vormgegeven.

Kabinet

Ad 7.1. 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 een 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 7.2. Na de inspraak worden alle reacties opgenomen in een Nota van Beantwoording, die onderdeel wordt van het collegebesluit over de Overstapregeling na de inspraakperiode.

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 aan de gemeenteraad voorlegt.

Ad 7.3. Het college legt, na verwerking van de inspraak, de Overstapregeling,gelijktijdig met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten, voor aan de gemeenteraad.

Het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" en het aanvullende erfpachtbeleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten worden op hetzelfde moment aan de gemeenteraad voorgelegd als de Overstapregeling, zodat de gemeenteraad deze in samenhang kan bezien.

Ad 8. 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. De brief wordt op de dag van openbaarmaking (beslispunt 10) met de dagmail verzonden aan de raad.

Kabinet

Ad 9 en 10. Geheimhouding op te leggen tot 5 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 5 januari 2017 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 voordat daarover door het College een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgeheven op 5 januari 2017.

Financiële onderbouwing

Tabel 2: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3

I=Incidenteel

S=Structureel

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:

Financiële effecten Overstapregeling

De gemeente heeft Rebel gevraagd de financiële effecten van de invoering van de Overstapregeling in beeld te brengen. De analyse van Rebel is toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 2.1. Uit deze analyse blijkt dat invoering van de Overstapregeling op de nu voorgestelde wijze op de korte termijn nauwelijks financiële gevolgen voor de gemeente heeft. Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, ook als een erfpachter dat tussentijds doet, dient de erfpachter eerst de huidige financiële betaalverplichtingen en –rechten van het voortdurende erfpachtrecht uit. Op de langere termijn nemen de inkomsten voor de gemeente af als veel erfpachters overstappen, omdat de toekomstige waardeontwikkeling van het erfpachtrecht 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 en de buurtstraatquotes definitief bepaald. In alle gevallen zal overigens het financiële effect op de korte termijn nagenoeg ongewijzigd blijven, want door het uitdienen van de bestaande betaalverplichtingen en –rechten van de bestaande erfpachtrechten zullen op de korte termijn de inkomsten voor de gemeente nauwelijks wijzigen.

Kabinet

Proceskosten

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

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Na openbaarmaking: - De gemeenteraad wordt in de dagmail geïnformeerd over de vrijgave voor inspraak met bijgaande brief van het college. - 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

Registratienr.	Naam
AD2016-076753	1. Overstapregeling.pdf (pdf)
AD2016-076755	3. Rebel rapport herziening erfpachtstelsel 2016 - 13-12-2016.pdf (pdf)
AD2016-076758	6. BRIEF aan de raad vrijgave inspraak Overstapregeling.docx (msw14)
AD2016-076499	College van B&W Advies (pdf)
AD2016-076754	2. SEO-notitie Beoordeling WOZ-bestand - 8-6-2016.pdf (pdf)
AD2016-076836	4. Inspraakdocument.pdf (pdf)
AD2016-076927	5. BRIEF aan SEBA met reactie op MWC.docx (msw14)
AD2016-076119	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders