00036

gemeente Amsterdam

# Uitnodiging:
# De Overstapregeling uitdiepen met het MT G&O

| | |
|---|---|
| Aan | [redacted] van Rossum, [redacted] |
| CC | [redacted] |
| Datum | 5 september van 09.30 tot 16.00 in Luxemburg op de zesde |

**Inleiding**

Laat ik eens aftrappen met een perspectief van waaruit we aanstaande maandag met elkaar in gesprek gaan. Een perspectief dat je je eigen zou moeten maken om vervolgens een dag af te dalen in de Overstapregeling en complexiteit, risico's en uitvoerbaarheid die achter dit perspectief schuil gaan:

> *"Op 25 oktober besluit het college om de Overstapregeling vrij te geven voor inspraak. Na een soepele inspraak met constructieve inspraakreacties stelt de gemeenteraad in maart 2017 de Overstapregeling vast. In april komen vervolgens de eerste 764 verzoeken tot overstap binnen om eind 2017 op te teilen tot 12.354 stuks."*

Ik realiseer me natuurlijk terdege dat het bovenstaande perspectief niet per definitie werkelijkheid hoeft te worden maar dit perspectief is wel de focus die we binnen VES hebben. We willen graag met jullie vanuit deze focus in gesprek over de Overstapregeling.

Van verschillende deelnemers is de vraag gekomen of de bijeenkomst niet korter kan. Mijn antwoord daarop komt in drieën:

1. We staan aan de vooravond van een Overstapregeling met mogelijk grote consequenties voor de bestuurlijke dynamieken mogelijk ook andere G&O dossiers, met een grote impact op onze eigen organisatie en met grote effecten op de beeldvorming van de gemeente en dan specifiek G&O bij de Amsterdammers en investeerders.
2. De overstapregeling moet begin oktober gereed zijn, om als MT G&O goed te kunnen meesturen is dit het moment.
3. De overstapregeling en de omgeving waarin de overgangsregeling terecht komt is complex. We moeten met elkaar de tijd nemen die nodig is om alle facetten te benoemen, en dan niet oppervlakkig maar ook met keuzes en oplossingsrichtingen.

Mocht het nu zo zijn dat we om 1 uur klaar zijn dan is het natuurlijk prima. Klaar is klaar, goed is goed.

397267

**Het doel van de dag**

Het doel van de dag is om een gedeeld beeld over de Overstapregelingte krijgen waar het gaat om:

1. De inhoud en de keuzes die daarin (kunnen) worden gemaakt
2. De relaties van de Overstapregeling met andere vraagstukken
3. De planning en de keuzes die daarin (kunnen) worden gemaakt
4. De risico's voor bestuurlijke besluitvorming en de wijze waarop wedaar mee om gaan
5. De risico's voor implementatie/uitvoerbaarheid en de wijze waarop we daar meeom gaan

**De ochtend: wat is er nodig om de Overstapregeling te kunnen vrijgeven voor inspraak op 25 oktober (focus = besluitvorming)**

09.30 Aftrap bijeenkomst door [redacted]

09.45 Ophalen van beelden en verwachtingen. Iedereen geeft in 3 minuten aan:
- waar de overstapregeling aan moet voldoen
- wat de grootste zorg (1) is bij de Overstapregeling

10.45 Een toelichting op de Overstapregeling, stand van zaken
- wat zijn de uitgangspunten en gemaakte keuzes [redacted];
- wat zijn nog vragen en dilemma's [redacted];
- welke beleidsstukken worden verder nog vastgesteld ( [redacted]
- hoe ziet de planning eruit en welke variabelen zitten daarin [redacted]

Gesprek over de opzet van de Overstapregelingen de mogelijke risico's met als mogelijke invalshoeken:
- bestuurlijke dynamiek
- uitlegbaarheid (intern en extern)
- juridische haalbaarheid
- organisatorische haalbaarheid
- financiële effecten

12.30 lunch

**De middag: wat is er nodig om de Overstapregeling te kunnen uitvoeren nadat de Overstapregeling is vastgesteld (Focus = implementatie en uitvoerbaarheid)**

13.30 Aftrap middag deel door [redacted]

13.45 Grip op scenario's
- op welke manier kunnen we tot scenario's komen met betrekking tot het aantal overstappers [redacted]
- Is het aantal overstappers te voorspellen, wat is hierop van invloed
- waar gaan we vanuit voor de implementatie

14.45 Inventarisatie van de risico's voor de implementatie en het bepalen van de acties om die te ondervangen met als mogelijke invalshoeken:
- organisatorische capaciteit en kunde
- juridische houdbaarheid
- ICT

**Informatie ter voorbereiding**

Ter voorbereiding van de bijeenkomst stuur ik de volgende informatie mee:

A. De kern van de Overstapregeling (stand van zaken)
B. Inspiratie voor scenario's
C. Wie zijn onze erfpachters?

De volgende Bestuurlijk Team stukken (BT 13 september)

D. Overstapregeling prototype 2 (wordt donderdag toegezonden)
E. Notitie over de planning (wordt donderdag toegezonden)
F. Notitie over de inspraak (wordt donderdag toegezonden)

**A. Kern van de Overstapregeling (stand van zaken)**

- Tot juli 2016 bood de gemeente enkel voortdurende erfpacht aan, waarbij juridische en financiële afspraken voor een periode van 50 jaar golden en daarna telkens opnieuw voor een periode van 50 jaar werden overeengekomen.
- Vanaf juli 2016 biedt de gemeente eeuwigdurende erfpacht aan waarbij juridische en financiële afspraken gelden voor een eeuwigdurende periode. Nu geldt dit enkel nog voor nieuwe erfpachters, maar nadat de Overstapregeling is vastgesteld kunnen ook bestaande erfpachters hier gebruik van maken.
- De gemeente heeft met huidige erfpachters een contract afgesloten voor een periode van (meestal) 50 jaar.
- Na die periode sluit de gemeente een nieuw contract met de erfpachter af, waarbij de erfpachter kan kiezen tussen opnieuw een periode van 50 jaar (Voortdurende erfpacht, AB2000) of een eeuwigdurende periode (Eeuwigdurende erfpacht, AB2016).
- In beide gevallen geldt dat, voor de volgende periode die in het contract komt, bij de start van die periode de hoogte van de canon wordt berekend aan de hand van de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage op dat moment.
- Als de erfpachter nu al weet dat hijzij na de huidige periode van 50 jaar een eeuwigdurende periode wil, kan de erfpachter dit al tussentijds (dus gedurende zijn huidige periode van 50 jaar) met de gemeente regelen. Dit heeft geen consequenties voor de financiële rechten en plichten die de erfpachter heeft op basis van zijn voortdurende contract, want die laat de gemeente ongemoeid tot het einde van de periode van 50 jaar.
- Bij een tussentijdse overstap schuift de erfpachter het moment van het afsluiten van het eeuwigdurende contract, dat normaal gesproken na afloop van zijn huidige periode wordt afgesloten, naar voren in de tijd.
- In dat geval wordt de hoogte van de canon voor de eeuwigdurende periode, die na zijn huidige periode komt, bepaald aan de hand van de actuele grondwaarde en het actuele canonpercentage op dat moment.
- Hiermee krijgt de erfpachter zekerheid over zijn toekomstige erfpachtkosten, dus de erfpachtkosten die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is nadat zijn huidige periode is afgelopen. Voor zijn huidige periode verandert er financieel niets. In juridische zin krijgt de erfpachter alvast bepalingen die bij eeuwigdurende erfpacht horen.
- De erfpachter kan er voor kiezen zijn toekomstige erfpachtkosten nu al af te kopen, zodat de erfpachter (en zijn rechtsopvolgers) de gemeente nooit meer erfpachtkosten verschuldigd is, zolang het gebruik en/of de bestemming niet wijzigt.
- Het voortdurende stelsel biedt niet de mogelijkheid om tussentijds de canon voor de volgende periode van 50 jaar met de gemeente af te spreken. Deze kan enkel berekend en afgesproken worden bij de start van de volgende periode.

NB

- Voor erfpachtrechten met een woonbestemming geldt dat die in 2017 een aanvraag kunnen doen om over te stappen en dat de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald met de methode: *WOZ x Buurtstraatquote– korting*.
- Voor erfpachtrechten met een niet woonbestemming geldt dat er geen generieke methode zal zijn om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Deze bestemmingen zullen altijd maatwerk zijn en dat betekent ook dat deze erfpachtrechten gefaseerd en bij einde tijdvak zullen kunnen overstappen.

00036



**B. Inspiratie voor scenario's (voor wonen)**

We hebben een aantal in vakhoeken op een rijtje gezet voor scenario's.

1. Scenario huidige organisatie: aanname 1 fte verwerkt jaarlijks 360 dossiers. Er is 20 fte beschikbaar voor verwerking van overstap, uitgaande van een afname van CHEF-verwerkingen. In de huidige situatie kunnen dus circa 7.000 dossiers verwerkt worden , even los van de ingewikkeldere splitsing- en wijzigingendossiers.
2. Een ander scenario zou kunnen zijn dat de banken een overstap verplichten bij de aankoop van een huis. Per kwartaal worden tussen de 2.500 en 5.000 woningen verkocht, dat zou uitkomen op 10.000 tot 20.000 dossiers per jaar.
3. Stel dat de overstap zeer aantrekkelijk is en dat leidt tot de overtuiging dat je als erfpachter nu moet overstappen dan zou het ook maar zo kunnen zijn dat een aanzienlijk deel van de erfpachters will overstappen. Wat zou er gebeuren als er 50.000 erfpachters een verzoek tot overstappen doen.

**C. Wie zijn onze erfpachters**

[redacted] heeft een overzicht gemaakt van de verschillende uitgangsituaties van erfpachters.

De kenmerken van de verschillende AB's

| | |
|---|---|
| **AB 1925, 1937 en 1955** | |
| canon | lage canon |
| indexatie | vast |
| afkoop | bijna niemand |
| opvallend | Tijdvakken van 75 jaar |
| | |
| **AB 1966** | |
| canon | hoge canon |
| indexatie | 5-jaarlijks gelijk de waarde |
| afkoop | deels afgekocht |
| opvallend | bij overstap waarschijnlijk lagere canon dan nu |
| | |
| **AB 1994 (nieuwe uitgifte in 1990)** | |
| canon | hoge canon |
| indexatie | |
| afkoop | verlengd afkopen niet interessant door hoge grondwaarde bij uitgifte |
| opvallend | bij overstap waarschijnlijk lagere canon dan nu |
| | |
| **AB 1994 (oude rechten gesplitst)** | |
| canon | lage canon |
| indexatie | |
| afkoop | veel afgekochte rechten |
| opvallend | kunnen verlengd afkopen |
| | |
| **AB 2000** | |
| canon | indexcanon |
| indexatie | 10 en 25 jaar vaste canon |
| afkoop | deels afgekocht |
| opvallend | bij uitgifte laatste 5 jaar lage canon i.v.m. lage rente |
| | na 10 en 25 jaar vaste canon onbekend wat de canon gaat worden |
| | financieringscontracten uitgegeven tegen hoge canon i.v.m. restwaarde |

Verdeling erfpachters per algemene bepaling wonen en niet-wonen

| AB | wonen | niet-wonen | gemengd | onbekend |
|---|---|---|---|---|
| AB1896 T | 1 | 0 | 1 | 1 |
| AB1915 | 627 | 282 | 60 | 68 |
| AB1934 | 15 | 1 | 0 | 0 |
| AB1937 | 1276 | 422 | 8 | 65 |
| AB1937TA | 0 | 1 | 0 | 0 |
| AB1955 | 5488 | 1899 | 29 | 191 |
| AB1955 T | 2 | 12 | 0 | 8 |
| AB1955TA | 22 | 16 | 1 | 0 |
| AB1956 T | 1 | 0 | 1 | 0 |
| AB1966 | 27182 | 2567 | 139 | 3059 |
| AB1985 T | 250 | 77 | 11 | 22 |
| AB1994 | 35475 | 2649 | 288 | 10341 |
| AB1998 | 1983 | 803 | 117 | 329 |
| AB2000 | 110666 | 6977 | 675 | 50339 |
| AB2013H | 0 | 3 | 0 | 0 |
| BW1838 T | 10 | 0 | 0 | 1 |
| BW1838T | 154 | 6 | 1 | 1 |
| BWOpstal | 13 | 169 | 1 | 1000 |
| FC1937T | 0 | 0 | 0 | 1 |
| FC1966 | 0 | 31 | 0 | 18 |
| FC1994 | 0 | 8 | 0 | 3 |
| FC2000 | 3 | 1 | 1 | 1 |

AB 1994 wel/niet verlengd afgekocht wonen en niet wonen samen

| AB | niet-verlengd | verlengd |
|---|---|---|
| AB1994 | 36980 | 11999 |

Algemene Bepalingen per stadsdeel wonen en niet wonen samen

| stadsdeelomschrijving | totaal | AB1896T | AB1915 | AB1934 | AB1937 | AB1955 | AB1955T |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Buiten Amsterdam | 243 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 6 |
| Centrum | 14841 | 0 | 30 | 0 | 0 | 52 | 0 |
| Nieuw-west | 45711 | 0 | 0 | 0 | 1127 | 2300 | 5 |
| Noord | 30057 | 0 | 60 | 0 | 13 | 1465 | 3 |
| [illegible] | 45482 | 0 | 28 | 0 | 77 | 19 | 4 |
| West | 40256 | 1 | 410 | 0 | 70 | 10 | 0 |
| Westpoort | 1233 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 4 |
| Zuid | 45670 | 0 | 509 | 16 | 484 | 3756 | 0 |
| Zuid | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zuidoost | 33183 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

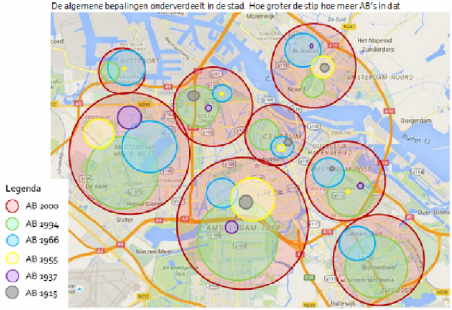
| | AB1955TA | AB1956T | AB1966 | AB1985T | AB1994 | AB1998 | AB2000 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Buiten Amsterdam | 0 | 0 | 33 | 0 | 137 | 1 | 55 |
| Centrum | 7 | 0 | 1469 | 166 | 1980 | 762 | 10111 |
| Nieuw-west | 5 | 2 | 6331 | 12 | 9475 | 671 | 25591 |
| Noord | 1 | 0 | 3626 | 11 | 1992 | 173 | 22437 |
| Oost | 2 | 0 | 2576 | 19 | 8762 | 1131 | 32712 |
| West | 10 | 0 | 894 | 67 | 5623 | 714 | 32070 |
| Westpoort | 0 | 0 | 413 | 0 | 203 | 0 | 572 |
| Zuid | 9 | 0 | 2385 | 27 | 10687 | 599 | 26995 |
| Zuidoost | 5 | 0 | 5220 | 58 | 9894 | 91 | 18013 |

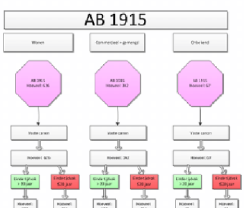
397267

00036



De algemene bepalingen onderverdeelt in de stad. Hoe groter de stip hoe meer AB's in dat

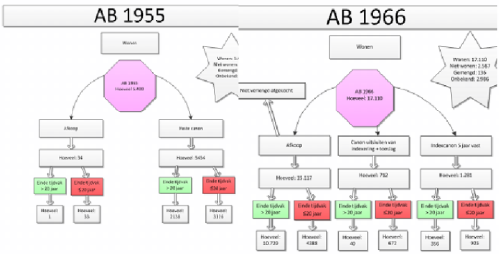


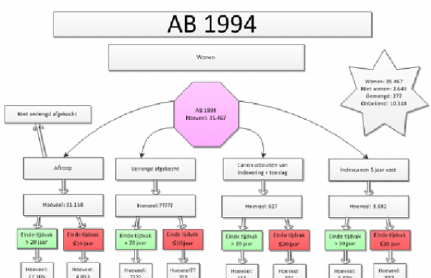



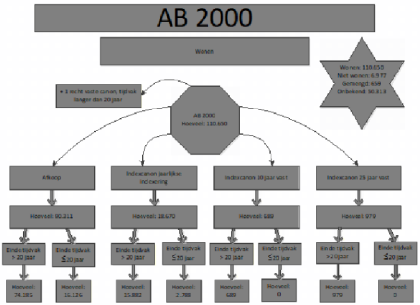




397267


AB 1955
Wonen
AB 1955
Huiswet 1.499
Afkoop
Huur laten
Huiswet: 34
Huiswet: 3454
Einde tijdvak > 20 jaar
Einde tijdvak 5-20 jaar
Einde tijdvak > 20 jaar
Einde tijdvak 5-20 jaar
Huiswet: 1
Huiswet: 33
Huiswet: 1118
Huiswet: 1116
Niet verlengd afgekocht
AB 1966
Huiswet: 57.110
Wonen
Afkoop
Carrièreblokken van indexering + toeslag
Indexatie 5 jaar oud
Huiswet: 31.117
Huiswet: 782
Huiswet: 1.201
Einde tijdvak > 20 jaar
Einde tijdvak 5-20 jaar
Einde tijdvak > 20 jaar
Einde tijdvak 5-20 jaar
Einde tijdvak > 20 jaar
Einde tijdvak 5-20 jaar
Huiswet: 10.730
Huiswet: 4388
Huiswet: 40
Huiswet: 477
Huiswet: 356
Huiswet: 931


AB 1994
Wonen
AB 1994
Huiswet: 35.467
Niet verlengd afgekocht
Afkoop
Verlenge afgekocht
Carrièreblokken van indexering + toeslag
Indexatie 5 jaar oud
Huiswet: 31.158
Huiswet: 77777
Huiswet: 627
Huiswet: 3.682
Einde tijdvak > 20 jaar
Einde tijdvak 5-20 jaar
Einde tijdvak > 20 jaar
Einde tijdvak 5-20 jaar
Einde tijdvak > 20 jaar
Einde tijdvak 5-20 jaar
Huiswet: 27.369
Huiswet: 4.853
Huiswet: 7777
Huiswet: 777
Huiswet: 152
Huiswet: 375
Huiswet: 2.870
Huiswet: 812


AB 2000
Wonen
Winners 118.053
Niet winners 6.977
Samengest. stat
Onbekend 90.818
> 1 recht vaste convn. tijdvak langer dan 20 jaar
AB 2000
Hoeveel: 130.698
Afkoop
Indexcanon jaarlijkse indexering
Indexcanon 20 jaar vast
Indexcanon 25 jaar vast
Hoeveel: 90.211
Hoeveel: 18.670
Hoeveel: 589
Hoeveel: 979
Einde tijdvak > 20 jaar
Einde tijdvak ≤ 20 jaar
Einde tijdvak > 20 jaar
Einde tijdvak ≤ 20 jaar
Einde tijdvak > 20 jaar
Einde tijdvak ≤ 20 jaar
Hoeveel: 74.585
Hoeveel: 15.626
Hoeveel: 15.882
Hoeveel: 2.788
Hoeveel: 589
Hoeveel: 0
Hoeveel: 979
Hoeveel: 0