Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Schriftelijke vragen

R

Jaar **2017**
Volgnummer **28**
Datum indiening **1 februari**

Onderwerp

Aanvullende schriftelijke vragen van het lid Moorman inzake de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en de grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.

Aan het college van burgemeester en wethouders

Toelichting:
Het lid van Osselaer heeft, in voorbereiding op de behandeling in de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening (8 februari 2017) een aantal schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van de ontvangen stukken in het kader van het vrijgeven voor inspraak van de overstapregeling eeuwigdurende erfpacht. Ook de PvdA heeft een aantal vragen naar aanleiding van de stukken.
Gezien het belang van het onderwerp, de omvang en complexiteit van het voorstel van het college en de verwevenheid van techniek en bestuurlijke keuzes dient de PvdA, net als de fractie van D66, zowel de technische als bestuurlijke vragen hierbij gezamenlijk in. Waar het college gelegenheid ziet de meer technische vragen eerder te kunnen beantwoorden dan de bestuurlijke vragen, verzoekt indiener het college om dit dan ook te doen en bij voorkeur vooraf aan de eerstvolgende raadsbehandeling van het conceptvoorstel (waarschijnlijk de gemeenteraad van 15 maart 2017).

Gezien het vorenstaande stelt ondergetekende, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende aanvullende schriftelijke vragen op de schriftelijke vragen van het lid Van Osselaer van 17 januari 2017:

Vragen over grondwaardebepaling bij voortzetting van voortdurende erfpachtovereenkomst
In aanvulling op de vragen van de heer van Osselaer onder vraag 1, wil de PvdA ook meer duidelijkheid over de grondwaardevaststelling voor erfpachters die niet zullen kiezen voor een overstap naar het eeuwigdurende stelsel.

1. Op welk wijze worden erfpachters met een erfpachtovereenkomst met een bepaald tijdvak gebonden aan de nieuwe methode van grondwaardevaststelling?

2. Op welk moment wordt de AB 2016 van toepassing op de erfpachtovereenkomst van erfpachters in het voortdurende systeem? Wordt dit in alle oude erfpachtovereenkomsten in de akte geregeld of volgt dit uit de diverse oudere AB's ? Kan het college een overzicht geven van de wijze waarop de verschillende AB's (B1915, AB1934, AB1937, AB1955, AB1966, AB1994, de AB2000) de grondwaardebepaling bij herziening bepalen of voorschrijven?

3. Klopt het dat indien de gemeente de grondwaarde volgens de nieuwe methode wil gaan vaststellen bij een verlenging van een voortdurende

erfpachtovereenkomst (waarbij een nieuw tijdvak van 50 jaar wordt overeengekomen), erfpachters onder oudere AB's, waaronder de AB 1996 en 1999 toch het recht hebben op een vaststelling van de grondprijs door deskundigen?

4. Is het aannemelijk dat deze deskundigen, gesteund door uitspraken van het college zelf en de onderzoeken van de gemeente, waaronder dat van Rebel , zullen aanvoeren dat de grondwaarde van een voortdurend erfpachtrecht lager dient te zijn dan van een eeuwigdurend erfpachtrecht?

5. Klopt het dat de rekentool geen berekeningen kan maken van de gecombineerde afkoopsom, indien sprake is van een erfpachtovereenkomst waarbij de erfpachter de canon voor een aantal jaren (10 of 25 jaar) heeft laten vastzetten?

Vragen over de Buurtstraatquote, bestemmingen en verouderingsaftrek

Volgens het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande rechten' wordt de buurtstraatquote die volgt uit individuele grondquotes alleen gehanteerd als voldaan is aan de volgende criteria:

- minimaal 50% van de woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend;
- voor minimaal 5 woningen in de buurtstraat is een individuele grondquote bekend.

'Bekend' is echter anders dan 'berekend'

6. Wat wordt bedoeld met 'bekend'? Betekent dit dat wanneer aan 50% van de woningen een BSQ is toegekend, op basis van 5 individueel vastgestelde grondquotes, voldaan is aan de voorwaarde voor het hanteren van de BSQ?
    a. Zo ja, betekent dit dat elke buurstraatquote gebaseerd kan worden op slecht 5 individuele grondquotes? Indien het geval, vindt het college dit niet riskant gezien de beperkte representativiteit.
    b. Hoeveel individuele Grondquotes heeft de gemeente berekend?

7. De Buurtstraatquotes zijn nog niet definitief vastgesteld en ook niet voor alle buurtstraatcombinaties bekend. Zullen alle Buurtstraatquotes bekend zijn op het moment dat het voorstel van het college wordt voorgelegd aan de gemeenteraad?

Er is sprake van een tegenstrijdig advies tussen de Grondwaardecommissie, die adviseert om een verouderingsaftrek toe te passen bij het bepalen van de opstalwaarde en Ortec, die van mening is dat dit niet systematisch mogelijk is.

8. Heeft het college overwogen een andere adviseur te vragen naar de mogelijkheid om te berekenen op welke wijze een verouderingsaftrek van de opstalwaarde te hanteren is?
    a. Zo nee, waarom niet?

9. Is het college het met de PvdA eens dat het laten vervallen van de verouderingsaftrek betekent dat een groter deel de woningwaarde wordt toegerekend aan de erfpachter dan wanneer wel een verouderingsaftrek zu worden toegepast?

10. In de huidige praktijk wordt een percentage van 15% depreciatie als veroudering gerekend (bovenop de 10% wegens bestaande contractrelatie). Is het college het met de PvdA eens dat een verouderingsaftrek over de opstalwaarde in de meeste gevallen hoger uitkomt dan 15% depreciatie op de grondwaarde?
Zo nee, kan het college dit onderbouwen met rekenvoorbeelden?

11. Heeft het college in de voorbereiding het laten vervallen van de verouderingsaftrek afgezet tegen de vraag naar de te hanteren depreciatie?

Vragen over in appartementsrechten gesplitste rechten (artikel 8)
Voor situaties waarbij een erfpachtrecht gesplitst is in meerdere appartementsrechten stelt het college voor om de overstap te regelen middels een obligatoire overeenkomst, verstrekt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding.
De PvdA leest de constructie met de obligatoire overeenkomst als volgt:
Een erfpachtrecht rust op de grond. De obligatoire overeenkomst is daarentegen een overeenkomst tussen erfpachter en de gemeente. De obligatoire overeenkomst is - plat gezegd - een optierecht om, bij het intreden van de voorwaarde dat alle eigenaren van de appartementsrechten willen overstappen, het aan de gesplitste rechten onderliggende voortdurende erfpachtrecht, om te zetten naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.

12. Klopt de lezing van de PvdA over de voorgestelde constructie voor in appartementsrechten gesplitste rechten?

13. Klopt het dat, in het geval van een dergelijke overeenkomst, sprake zal zijn van het voorbestaan van de bestaande voortdurende erfpachtovereenkomst die dan slechts aangevuld wordt met een wederkerige overeenkomst die vooral voorziet in wederzijdse verplichtingen (voor gemeente en erfpachter) tot het wijzigen van de akte in de toekomst?
   a. Zo nee, graag een toelichting wat de verplichtingen voortvloeiend uit de obligatoire overeenkomst dan wel zijn.

14. Op welke wijze wordt voorkomen dat de obligatoire overeenkomt los van het zakelijke erfpachtrecht verhandeld kan worden en is het volledig uitgesloten dat de rechten die erfpachters kunnen ontlenen aan de obligatoire overeenkomst (het recht om ooit *de jure* over te stappen) overgedragen kunnen worden, waaronder eventueel aan andere gerechtigden van het afgesplitste erfpachtrecht?

De vraag is aan de orde of in het geval van het bestaan van een voortdurend erfpachtrecht met aanvullende obligatoire overeenkomst(en) ook niet betekent dat de waarde van een woning, of meer precies de waarde van het erfpachtrecht, toegerekend kan worden aan deze verschillende rechten uit verschillende overeenkomsten. Dit zou, indien het geval, gevolgen kunnen hebben voor financiering en de fiscus.

15. Is het college het met de PvdA eens dat de waarde van een erfpachtrecht in het geval van het bestaan van een voortdurend erfpachtrecht met aanvullende obligatoire overeenkomst(en), ook uitgesplitst toegerekend kan worden aan deze beide overeenkomsten?

a. Zo nee, wat is dan de (toekomstige) meerwaarde voor een appartementseigenaar om over te stappen?
b. Zo ja, wat zijn de mogelijke gevolgen voor erfpachters met betrekking tot (hypothecaire) financiering?

16. Heeft het college bij de Belastingdienst (Rijksbelastingen) geïnformeerd hoe de fiscus om zal gaan met de waarde van de obligatoire overeenkomst?
a. Zo ja, wat was hiervan de uitkomst?
b. Zo nee, is het college bereid dit alsnog te doen, vooraf aan het besluit over de overstapregeling?

17. Kan op de obligatoire overeenkomst een , eventueel aanvullende, (hypothecaire) lening gevestigd worden gevestigd?
a. Zo nee, veronderstelt het college dat hypotheeknemers (degene die de lening verstrekt) de totale woningwaarde financieren, ook als een deel van de waarde toegerekend kan worden aan de rechten uit de obligatoire overeenkomst?

18. Heeft het college onderzocht of hypotheekverstrekkers op basis van deze obligatoire overeenkomst, de aankoop van appartementen wel voor 100% willen financieren?
a. Zo ja, wat was hiervan de uitkomst?
b. Zo nee, waarom niet en is het college bereid alsnog garanties te krijgen van banken dat eventuele aan de rechten uit de obligatoire overeenkomst toe te rekenen waarden hypothecair gefinancierd zullen worden?

Vragen over de bijzondere korting voor overstappers in 2017
Het college biedt aan alle erfpachters aan om in 2017 over te stappen. Hiermee kunnen erfpachters gebruik maken van een canonberekening waarbij de WOZ-waarde uit 2014 als uitgangspunt geldt voor de berekening van de grondwaarde en de daarvan afgeleid canon.
Voor vermogende erfpachters is direct gebruik maken van afkoop dan ook extra interessant omdat een later afkoop, naar de mening van het college minimaal 28% duurder zal zijn dan afkoop na 2017.

19. Is het college het met de PvdA eens dat niet alle erfpachters gebruik kunnen maken van de extra korting (of voordeel) voor overstappers in 2017 en dat dit alleen bereikbaar is voor erfpachters die beschikken over voldoende eigen vermogen of extra leencapaciteit?

20. Heeft het college onderzoeken gedaan naar de financiële positie van erfpachters in Amsterdam, waaronder het gemiddelde eigen vermogen en/of resterende (hypothecaire) leencapaciteit? Zo ja, is het college bereid dit te delen met de raad.
a. Zo nee, waarom niet en acht het college dit niet verstandig gezien de mogelijk selectief economisch begunstigende effecten voor (reeds) vermogende erfpachters ten opzichte van andere erfpachters?

Vragen over vestiging van erfpachtrechten
De heer van Osselaer heeft gevraagd of het klopt dat geen notariële akte nodig is wanneer erfpachters niet kiezen voor afkoop maar slechts voor het vastleggen van

een toekomstige canon (vraag 6a, vragen van Osselaer).
De PvdA vraagt zich af of de wijziging van een zakelijk recht op deze wijze mogelijk is of dat hier slecht bedoeld wordt dat de notariële akte uitgesteld kan worden tot het moment van aflopen van het voortdurende tijdvak.

21. Op welk moment vindt de rechtshandeling plaats waarbij de verbintenissen vervallen tot jaarlijks canonbetaling door de erfpachter aan de gemeente en het recht jaarlijks canon te ontvangen door de gemeente?

22. Klopt het dat de wijziging van deze rechten en plichten, om gevestigd te worden op het erfpachtrecht, enkel bij akte kunnen worden vastgesteld?
Oftewel: Klopt het dat, indien de canonbetaling na overstap niet is afgekocht maar het canonbedrag wel is vastgelegd, bij het aflopen van de voortdurende periode, de akte alsnog gewijzigd dient te worden?

23. Wat wordt op pagina 9 van de Overstapregeling, onder artikel 12, tweede lid, onder c bedoeld met de 'geconsolideerde akte'?

Fiscaliteit
Volgens het college toont een eerste analyse dat bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn.

24. Waarop baseert het college dit? Heeft het college onderzoek laten uitvoeren naar de verschillende fiscale aspecten, waarbij ook aandacht is besteed aan de verschillende effecten als gevolg van de aan erfpachter toekomende keuzemogelijkheden?

25. Wat wordt bedoeld met het voorbehoud 'in beginsel'?

26. Is er een onderscheid ten aanzien van Btw-heffing tussen een overstap met afkoop en overstap waarbij gekozen wordt voor canonbetaling?

27. Kan het college de raad een overzicht verstrekken van de verschillende Btw verplichtingen voor zowel erfverpachter (de gemeente) als voor erfpachter, uitgesplitst naar de verschillende keuzemogelijkheden die de erfpachter heeft (voortzetting voortdurende erfpacht, overstappen met canonbetaling, overstappen met afkoop)?

Vragen over verhuur

Het college stelt een extra korting van 5% voor in de vaststelling van de buurtstraatquote, wanneer sprake is van en bestemming als huurwoning. Het college onderbouwt dit met een lagere boekingswaarde voor woningen die verhuurd worden.

28. Baseert het college zich op landelijke waarderingsgemiddelde of Amsterdamse gemiddelden?

29. Is het college het met de PvdA eens dat verhuur van een woning in Amsterdam - verhuur van sociale woningen valt niet onder de voorgestelde overstapregeling – juist kan leiden tot een hogere waarde voor woningen.

Het college heeft besloten om huurbescherming bij een bestemming verhuur uit de erfpachtvoorwaarden te schrappen bij overstap. De PvdA is van mening dat de gemeente, middels het opnemen van privaatrechtelijke verplichting tot het vastleggen va huurdersbescherming in de erfpachtovereenkomst, huurders heeft proberen te beschermen tegen mogelijke wijzigingen in het huurrecht ten nadele van huurder. Ook kan een huurbeschermingsclausule anti-speculatief werken.

30. Is het college het met de PvdA eens dat het schrappen van de bovenwettelijke huurbescherming via de erfpachtovereenkomsten niet nodig was om te voldoen aan de belangrijkste redenen voor de herziening van het erfpachtstelsel, te weten transparant, voorspelbaar en zekerheid biedend.

31. Kan het college een overzicht geven van de mogelijke gevolgen voor huurders?

Vragen over ondererfpacht en speculatiemogelijkheden
Anders dan voorzien bij de behandeling van de anti-speculatiemaatregelen bij de invoering van de AB2016 voor nieuwe uitgiften, is *ondererfpacht* voor overstappers toch mogelijk (artikel 9 lid 4) . Eeuwigdurende erfpacht in combinatie met een recht tot afkoop van de canonverplichting is naar het oordeel van de PvdA verkoop van het economisch eigendom. Ondererfpacht is hierbij dan zeer ongewenst, omdat dit de mogelijkheden voor speculatie vergroot en vormen van particulier erfpacht, van in gemeentelijke erfpacht uitgegeven grond, mogelijk maakt.

32. Is het college het met de PvdA eens dat het ook mogelijk is om een overstap naar eeuwigdurende erfpacht uitsluitend toe te staan indien de erfpachter zich volledig bevrijd van de ondererfpacht?
   a. Waarom heeft het college er iet voor gekozen dit als voorwaarde te hanteren?

Artikel 10, lid 2 van de overstapregeling stelt dat: 'Als in de erfpachtakte geen toegestane bestemming is opgenomen wordt het feitelijk gebruik als bestemming in de notariële akte opgenomen, mits dit op grond van de publiekrechtelijke regelgeving is toegestaan'.

33. Weet het college in hoeveel aktes de toegestane bestemming of gebruik niet is vastgesteld?

34. Betekent dit dat middels de nieuwe erfpachtakte een erfpachter een ander gebruik kan geven aan een perceel door kort vooraf aan de wijziging van de akte een ander feitelijk gebruik te geven aan het perceel?
   a. Op welke wijze gaat de gemeente toetsen op misbruik?

Vragen naar aanleiding van de analyse van financiële effecten (Rebel)
Op pagina 6 van het Rebelrapport staat: '*De kenmerken en werking van het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende erfpachtstelsel zijn door de gemeente Amsterdam aangedragen en daarmee voor ons een gegeven. De gehanteerde rekenmethodiek om de werking in ons rekenmodel te simuleren is met de gemeente afgestemd en door hen getoetst.*'

35. Zijn voor dit rapport dezelfde parameters en rekenmethodes gebruikt als in het Rebelrapport uit 2014? waarbij de rekenmethode voor de canonberekening uiteraard anders is omdat deze gebaseerd is op een andere methode.

Vragen over de Inspraak
Het college heeft besloten de Overstapregeling ter inspraak voor te leggen. Het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en 'aanvullend erfpachtbeleid' worden niet voorgelegd voor inspraak.
Het college motiveert dit met een beroep op de Algemene Inspraakverordening waarin is bepaald dat geen insprak mogelijk is op besluiten over 'belastingen en tarieven'.
De PvdA is van mening dat hier niet slechts tarieven worden vastgesteld. Het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' alsook een aantal stukken uit het aanvullend beleid zijn materieel nauw verweven met de overstapregeling dat deze ook voorgelegd dienen te worden voor inspraak.

36. Is het college het met de PvdA eens dat het voorstel voor een wijziging van de grondwaardebepaling meer is dan een tarieven of legestabel en dat de daarin voorgestelde methode van grondwaardering juist de bestuurlijke keuze bevat met een groot rechtsgevolg voor erfpachters en eigenlijk alle Amsterdammers?

37. De Buurtstraatquotes zijn nog niet bekend en van een aantal staten zijn zelfs geen indicatieve buurtstraatquotes.
Is het college het met de PvdA eens dat het lastig is voor erfpachters om zich een oordeel te vormen wat de financiële gevolgen voor hen zijn en of zij in staat zullen zijn deze in redelijkheid te kunnen dragen?

38. Is het college het met de PvdA eens dat het beter geweest zou zijn het voorstel voor inspraak voor te leggen nadat het onderzoek naar de buurtstraatquotes afgerond zou zijn?

39. Het college legt het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' alsook een aantal stukken uit het aanvullend beleid wel voor aan de Gemeenteraad ter vaststelling.
Betekent dit dat de gemeenteraad ook kan beslissen toch inspraak te willen over het 'Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en het aanvullend beleid?

Vragen over activeren en financieren van in erfpacht uitgegeven grond

40. Op welk moment en tegen welke waarde wordt een in erfpacht uitgegeven kavel of perceel geactiveerd bij overstap naar een eeuwigdurende erfpacht met jaarlijks canonbetaling? Hoe verloopt de financiering hiervan?

41. Tegen welke waarde wordt een in erfpacht uitgegeven kavel of perceel geactiveerd bij overstap naar een eeuwigdurende erfpacht waarbij wordt afgekocht?

42. Tegen welke waarde wordt een in erfpacht uitgegeven kavel of perceel geactiveerd bij canonherziening en voortzetting van de erfpacht in voortdurend systeem?

43. Indien het college zou kiezen voor een methode van canonbepaling waarbij het canonbedrag afgeleid wordt van het canonpercentage x de laatst vastgestelde grondwaarde van de lopende voortdurende erfpachtovereenkomst, is opnieuw activeren en financiering dan noodzakelijk?

a. Is het college het met de PvdA eens dat een canonbedrag vaststellen op basis van de oude, te indexeren grondwaarde, als voordeel heeft dat de grondwaarde tegen historische uitgifteprijs geactiveerd kan blijven worden en daarmee de (interne) financieringsbehoefte voor de gemeente verminderd, ten opzicht van het collegevoorstel?

44. Klopt het dat in de huidige praktijk, mede door de Treasury gehanteerde saldofinanciering, niet wordt afgelost bij het afkopen onder het voortdurende systeem?

Vragen over afkoop en voorgestelde waardering
In het rekenvoorbeeld van het inspraakdocument zijn de afkoopsommen aanzienlijk lager dan de (erfpacht)grondwaarden. In het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten wordt echter geschreven: 'De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde'

45. Kan het college dit verschil verklaren?

Amsterdam kent weinig maar wel enig particulier grondbezit. Naar de mening van de PvdA is er derhalve een, weliswaar verstoorde, markt voor grond. Bij de combinatie van eeuwigdurende erfpacht en afkoop is sprake van economisch eigendom van de grond, waarbij de gemeente waarschijnlijk andere waarderingsgrondslagen hanteert dan particuliere grondeigenaren.

46. Heeft het college onderzoek gedaan naar mogelijke marktverstorende werking van de wijze waarop de gemeente grond waardeert en verkoopt?
   a. Zo ja, kan het college de raad informeren over de uitkomst van dit onderzoek?
   b. Zo nee, is het college bereid dit alsnog te laten doen

Het lid van de gemeenteraad,

M. Moorman