Gemeente Amsterdam

Memo stadsgesprek Overstapregeling - 17 mei

Aan	Wethouder Van der Burg
c.c.	
Van	Team VES
Datum	16 mei 2017

Geachte wethouder, beste Eric,

Woensdagavond 17 mei is de eerste van 2 bijeenkomsten met Amsterdammers over de Overstapregeling. Ter voorbereiding van deze bijeenkomst tref je hierbij een overzicht van informatie aan die van nut kan zijn op de avond.

1. Het stadsgesprek

Voorbereiding en uitnodiging
De bijeenkomsten zijn aangekondigd per nieuwsbrief (8.500 abonnees), in een mail naar de 6.930 insprekers, in een mail naar het Klantenpanel (200), op Twitter, het intranet van de gemeente en op de website.
Overal is vermeld dat aanmelden vereist is, plus het mailadres. Voor beide bijeenkomsten zijn er 150 plekken. Tot maandagmiddag 15 mei hebben zich 62 mensen aangemeld voor de bijeenkomst op woensdag 17 mei (en een vergelijkbaar aantal voor maandag 22 mei).

Wie hebben zich aangemeld
Een aantal van de mensen die zich aan heeft gemeld voor woensdag 17 mei vervult een prominente rol in het erfpachtdebat:

- De heer en mevrouw (10)(2e) (u bekend, zie kopie mail verderop)
- (10)(2e) (bevlogen twitteraar – zeer kritisch)
- (10)(2e)10)(2e)

Opzet van de bijeenkomst
Introductie door de wethouder, vervolgens de gelegenheid tot het stellen van vragen.
Gespreksleider (10)(2e) (zus (10)(2e)). Zij wordt inhoudelijk op hoofdlijnen ingepraat. https://www.(10)(2e)

(10)(2e)

Vorm
Er staat een statafel voor de wethouder en er is een tweede statafel voor het geval het handig is om een spreker uit de zaal even naar voren te halen om in gesprek te gaan. De stoelen staan in een (bijna)u-vorm opgesteld. Om een laagdrempelige/toegankelijke sfeer te creëren.

Ondersteuning
Bij de bijeenkomst zijn ambtelijk aanwezig:

- (10)(2e) (10)(2e) ((10)(2e)),
- (10)(2e) (10)(2e) ((10)(2e)),
- (10)(2e) en
- (10)(2e) (10)(2e).

Zij zorgen voor ondersteuning of beantwoording van vragen als dat nodig is.

2. Hoe is de Overstapregeling geland bij erfpachters en in de publiciteit?

Algemeen
De dynamiek is echt anders dan bij de start van de inspraak. Bij de inspraak was er al snel sprake van commotie en veel negatieve geluiden en pers. Er is nu veel meer rust en naast kritische geluiden van de *usual suspects* zijn er ook positieve geluiden. De geluiden van de tegenstanders zijn niet genuanceerder geworden. De oproep tot demonstratie en referendum laten dat zien.

Een voorbeeld van een kritische reactie:
(10)(2e) Ik vind dit nog steeds geen redelijk compromis. Ben aan het analyseren over de volle linie. En dat geeft het volgende beeld: Voor 10% is deze regeling een koopje, goedkoper dan het huidige systeem. (..) Voor 20% is het neutraal(misschien val jij hierin?) , maar voor het overgrote deel is het nog steeds veel te duur, 1,5 x tot 2,5 maal tov huidige erfpachtsysteem.



Maar als gezegd zijn er ook echt positieve berichten. Bijvoorbeeld:

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van (10)(2e) @gmail.com]
Verzonden: zaterdag 13 mei 2017 16:13
Aan: Overstap erfpacht
Onderwerp: Referendum

Beste gemeente,

Nu lees ik dat er misschien referendum komt obv 4 jaar oude handtekeningen. Beetje vreemd en slecht als dat binnen democratie gebruikt zou kunnen worden voor een nieuw gemeentevoorstel.

De onduidelijkheid heeft lang genoeg geduurd en er ligt nu een redelijk voorstel. Ik zou zeggen: geen referendum. Mensen kiezen of voor overstappen of niet (niet staat gelijk aan huidige situatie dat er onzekerheid is mbt toekomstige erfpacht hetgeen je al wist toen je woning kocht).

Er zijn ook mensen die het voorstel redelijk en het is zeer de vraag of de mensen die 4 jaar geleden hun handtekening hebben dat nog steeds zouden doen. Er is ook een groep mensen waartoe ik behoor die snapt dat er toch nog een keer betaald moet worden en die baat heeft bij duidelijkheid en daadkracht van de gemeente.

4 jaar oude handtekeningen dragen niet bij aan de democratie! Ik hoop dat de gemeenteraad dit geluid ook meeweegt.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e) [(10)(2e) @xs4all.nl]
Verzonden: woensdag 10 mei 2017 19:13
Aan: Overstap erfpacht
Onderwerp: redelijke deal

Redelijke deal , dus ik wacht met belangstelling het definitief besluit af.

Van: (10)(2e) (10)(2e) @wvb.nu>
Datum: 10 mei 2017 14:08:42 CEST
Aan: (10)(2e) @amsterdam.nl>
Onderwerp: nieuw plan overstapregeling erfpacht

Geachte heer Van der Burg, beste Eric,

Graag wil ik laten weten dat wij heel positief zijn over de aanpassingen van de overstapregeling erfpacht. Voor zover wij kunnen beoordelen is deze regeling beter haalbaar voor vele erfpachters in Zuidoost. Wij hopen dat de Gemeenteraad dit voorstel zal overnemen.

Met vriendelijke groeten,

(10)(2e)
Huntum 60
1102 JC Amsterdam

Facebook:

- (10)(2e) Na het zien van het stukje (08.20 -08.40) over wat er gebeurt als de overstapregeling van tafel gaat, denk ik weer aan de mensen wiens erfpacht binnen enkele jaren afloopt. Alles blijft dat bij de huidig beleid en de huidige regels en die bedragen zijn niet mals! Dan zou ik toch deze overstapregeling willen. Voor mezelf maak ik me niet zo druk (2055).
- (10)(2e) De burgemeester is verstandig genoeg. 40000 handtekeningen op basis van een ander plan van 4 jaar terug? Maar ook als er een referendum komt voorspel ik een grote voorkeur voor het plan. Amsterdammers gaan dan hun knopen tellen.

Vragen van Amsterdammers

14020: tijdens de inspraak zijn er in de eerste week telefonisch 1.159 vragen gesteld. Deze keer zijn er substantieel minder vragen, tot nu toe 58. Een oorzaak hiervoor kan liggen in de acceptatie van de voorstellen maar ook in het feit dat de vorige keer alle erfpachters een persoonlijke brief hadden ontvangen.

Per mail kwamen er tot nu toe 225 vragen binnen. De meest voorkomende vragen gaan over het praktisch gebruik van de rekentool.
De meest inhoudelijke vragen die zijn gesteld:

- Notariskosten: waarom, hoogte ervan, collectieve afspraak met een aantal notarissen?
- Afkopen: zitten afspraken aan het huis vast of aan de persoon?
- Wat kost het afkopen van eeuwigdurend erfpacht mét gebruiksname van verlengde afkoop conform AB 1994?

Erfpachters met niet-woonbestemmingen?
Tot nu toe hebben we geen enkele reactie binnen gekregen van erfpachters met niet-woonbestemmingen. Dat is best gek omdat bijvoorbeeld de IVBN in haar inspraakreactie heeft aangedrongen op een systematiek zodat ook niet-woonbestemmingen met een vaste rekenmethode kunnen overstappen én net zoals woon-bestemmingen op ieder moment in de tijd. Of dit betekent dat deze commerciële partijen er geen of juist wel een probleem van maken weten we op dit moment niet.

De Rekentool
Tijdens de inspraak is de rekentool 40.000 keer ingevuld. Tot en met maandag 15 mei is de (aangepaste) rekentool 10.157 keer ingevuld. Dat betekent dat veel mensen de rekentool (weer) weten te vinden, ondanks het feit dat niet iedereen een persoonlijke brief heeft gehad.

Enquête Rekentool
Opmerkelijk is de uitkomst van de enquête in de rekentool, die laat een duidelijk ander beeld zien dan tijdens de inspraak. Tot nu toe hebben ruim 3.000 (3.168) mensen de enquête ingevuld. Op de vraag of iemand op basis van de rekentool zou overstappen zijn de antwoorden tot nu toe:

- 24% ja, ik zou overstappen (bij de inspraak was dit 6%)
- 59 % ik weet het nog niet (bij de inspraak was dit 59%)
- 17 % nee, ik zou niet overstappen (bij de inspraak was dit 35%)

De vraag is natuurlijk of ruim 3.000 ingevulde enquêtes een representatief beeld geven maar het is in ieder geval een duidelijk positieve trend ten opzichte van de inspraak.

Bij de enquête is ook de vraag gesteld hoe erfpachters zouden willen betalen. In totaal 2.171 erfpachters hebben deze vraag als volgt beantwoord:

- 23% kiest voor Canon vastleggen voor straks
- 62% kiest voor het alleen afkopen van het eeuwigdurende tijdvak
- 15% kiest voor het afkopen van het huidige én eeuwigdurend tijdvak

Als overwegingen om **wel** over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht worden de volgende argumenten aangegeven:

- 35% Ik wil zekerheid
- 38% Ik wil alles in één keer afkopen en nooit meer erfpacht betalen
- 19% Ik denk dat ik mijn huis hierdoor beter kan verkopen
- 8% Het is betaalbaar voor mij, Iedereen in mijn buurt stapt over, overig

Als overwegingen om **niet** over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht worden de volgende argumenten aangegeven:

- 14% Ik kan de notariskosten niet betalen
- 52% De erfpacht voor mijn huis is nog voor een lange tijd afgekocht
- 10% Ik denk dat ik hier niet zo lang meer woon
- 5% Ik denk dat aan het einde van mijn tijdvak een lagere canon berekend zal worden
- 2% Ik ben voor erfpacht in Amsterdam
- 17% Overig

3. Kernfeiten en cijfers op een rijtje

Hieronder staan enkele feiten en cijfers over de Overstapregeling, grondwaarden en buurtstraatquotes op een rij, die wellicht nuttig kunnen zijn in het debat.

Basis van de voorstellen

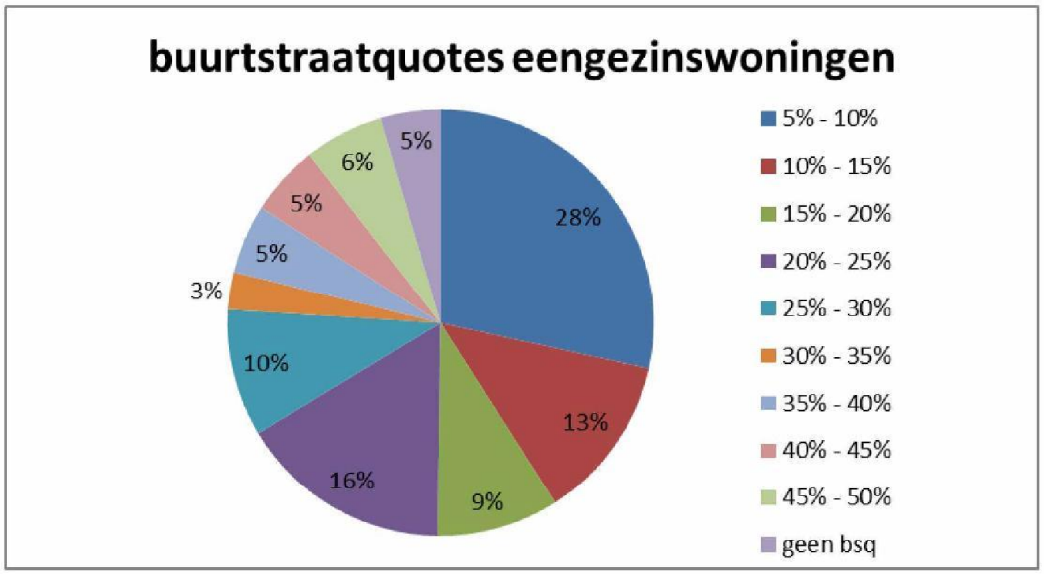
- Grondwaarde = WOZ-waarde 2014/2015 x buurtstraatquote
- Afslagen:
  - om te komen tot de erfpachtgrondwaarde wordt 10% depreciatie gegeven, dus:
  Erfpachtgrondwaarde = grondwaarde - 10% depreciatie
  - voor overstappers geldt daarnaast een overstappremie van 25%
- Canonpercentage is 2,39%
- Uitgangspunten gelden tot en met 31 december 2019
- Na overstap is de erfpachter de jaarlijkse canon pas verschuldigd na afloop van zijn huidige tijdvak. Desgewenst kan de erfpachter de toekomstige canonbedragen afkopen.
- De canon wordt na overstap jaarlijks geïndexeerd. Bij overstappers voor 2020 geldt dat de canon vanaf 2017 wordt geïndexeerd, waarbij het canonbedrag per 1-1-2018 voor het eerst wordt aangepast.

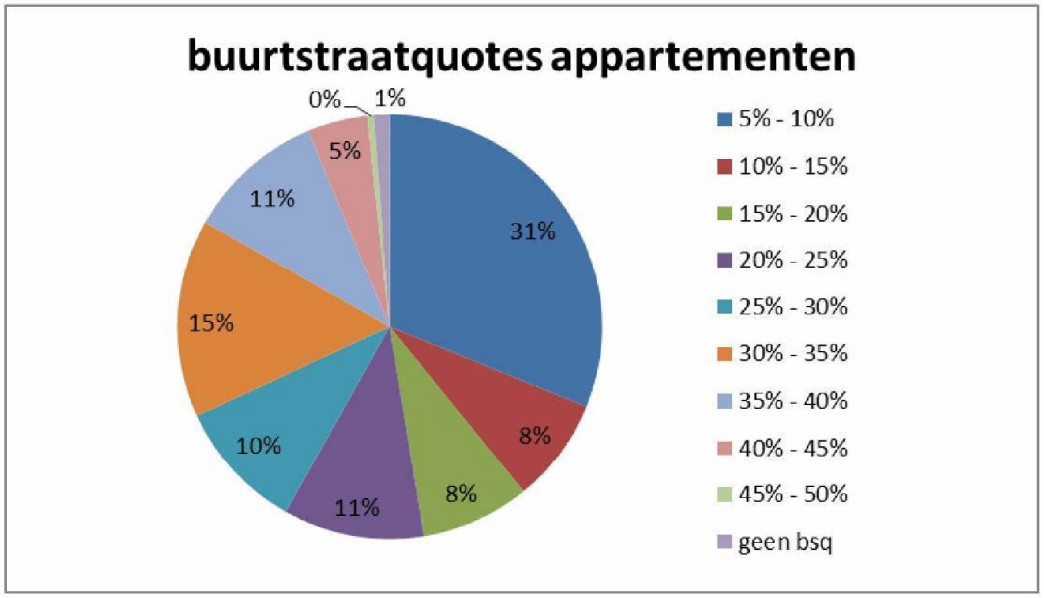
Bereik Overstapregeling

- Ruim 191.000 woningen op erfpacht komen in aanmerking om over te stappen.
- Van deze 191.000 woningen zijn nog circa 53.000 woningen eigendom van een woningcorporatie. Pas wanneer deze verkocht zijn kan de particuliere eigenaar overstappen.
- Er zijn 156.000 appartementen en 35.000 eengezinswoningen die kunnen overstappen.
- Bij circa 154.000 erfpachtrechten (80%) is het huidige tijdvak afgekocht.
- Circa 37.000 erfpachtrechten (20%) betalen canon gedurende het huidige tijdvak.
- De gemiddelde einddatum van het voortdurende tijdvak is 2048.

Buurtstraatquotes

- De gemiddelde buurtstraatquote is 21% en na afslagen (depreciatie en overstappremie blijft hier effectief 14% van over. Tijdens de inspraak was de gemiddelde buurstraatquote nog 28% en na depreciatie 25%.
- Bijna 50% van de 191.000 woningen heeft een buurtstraatquote onder 20% (effectief na afslagen onder 13,5%).
- 7% heeft een buurtstraatquote tussen 40% en 49%, (effectief na afslagen tussen 27% en 34%).
  .





Aftopping buurtstraatquotes

- Zonder aftopping zou de hoogste buurtstraatquote 67% zijn. Na aftopping is deze 49%. Tijdens de inspraak was de hoogste buurtstraatquote 85%.
- Bij 1.150 woningen is de buurtstraatquote afgetopt.
- Bijna 90% van de woningen waarbij de buurtstraatquote is afgetopt zijn eengezinswoningen.

Grondwaarde (zonder depreciatie en overstappremie)

- De gemiddelde grondwaarde is € 55.000 en na afslagen (depreciatie en overstappremie) is deze € 37.000
- Circa 36% van de woningen heeft een grondwaarde onder € 25.000 die na afslagen zelfs lager dan € 17.000 is.
- Circa 15% heeft een grondwaarde die hoger is dan € 100.000 , die na afslagen €67.500 is.

Canon

- Na overstap is de gemiddelde canon van appartementen is € 880 per jaar
- Na overstap is de gemiddelde canon van eengezinswoningen is €1300 per jaar

- Van de circa 37.000 erfpachtrechten hebben bijna 30.000 erfpachters een hogere canon voor eeuwigdurende erfpacht (op basis van WOZ2014/2015 en overige voorwaarden die tussen 2017 en 2020 gelden).
- Bij circa 6.900 erfpachters is de canon voor eeuwigdurende erfpacht lager dan hun voortdurende canon in 2014 was.
- Als erfpachters voor 2020 overstappen en kiezen voor canonbetaling (en niet voor afkoop van de eeuwigdurende erfpacht) dan gaan ze de eeuwigdurende canon pas betalen vanaf de einddatum van hun huidige tijdvak. De voortdurende canon is bij rechten die geïndexeerd worden in het laatste jaar van hun huidige tijdvak zeer waarschijnlijk hoger dan deze nu is (door inflatie minus 1%). Uitgaande van een jaarlijkse inflatie van 1% (2% inflatie minus 1%) is de gemiddelde canonsprong bij CHET 6,4 keer van de dan geldende voortdurende canon.
- In Zuidoost (0.8x), Noord (1.6x), Nieuw-West (2.4x) en Oost (3.5x) zijn de canonsprongen beperkt.
- In Zuid (5.4x), Centrum (8,9x) en West (13,4x) zijn de sprongen groter. De relatief lage sprong in Zuid en de grote sprong in West vallen op.
- Ruim 70% van de canon betalende rechten heeft een canonsprong lager dan 4x op CHET-moment.
- Circa 20% van de canonbetalende rechten zitten in de laagste BSQ-klasse van 5% tot 10%. De canonsprong is hier logischerwijs lager.
- Vrij veel canonbetalende rechten zitten in hogere BSQ's klassen. Dit komt door de ruime vertegenwoordiging van Zuid.

Afkoopsom

- Erfpachters hebben de keuze om de eeuwigdurende canon die ze pas na afloop van hun huidige tijdvak verschuldigd zijn direct af te kopen, zodat ze nooit meer canon aan de gemeente verschuldigd zijn.
- De gemiddelde afkoopsom van de eeuwigdurende canon voor alle erfpachtrechten wordt nog uitgerekend, zal woensdagochtend worden nagezonden. Hierbij wordt rekening gehouden met het resterende tijdvak waarin de erfpachter de canon al heeft afgekocht of zijn huidige canon blijft betalen.
- De gemiddelde afkoopsom van de eeuwigdurende canon van erfpachters waarvan het tijdvak in 2030 afloopt is € 34.000.
- De gemiddelde afkoopsom van de eeuwigdurende canon van erfpachters waarvan het tijdvak in 2060 afloopt is € 13.000.