Gemeente Amsterdam

3. Aanzet tot verdere uitwerking van de Overstapregeling naar aanleiding van de inspraak

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen)
Van	Projectteam VES
Datum	9 februari 2017

Gevraagde beslissingen

Kennis te nemen van en te reflecteren op:

1. de uitgangspunten van de Overstapregeling;
2. de wijze waarop de Overstapregeling uitwerkt;
3. het overzicht van de belangrijkste inspraakreacties;
4. de mogelijke technische "knoppen" voor aanpassingen.

Inleiding

De inspraak is 5 weken onderweg en het algemene beeld is dat er heel veel wordt gereageerd en dat het merendeel van de reactie negatief is. Primair (en verreweg het meest) over de uitkomst onder de streep en secundair over de gekozen systematiek.
Veel wordt aangegeven dat de middenklasse de stad wordt uitgejaagd, de verpleegster niet kan blijven wonen, etc.

Naast zo'n 2.5000 inspraakreacties van erfpachters zijn ook de inspraakreacties van MVA, VEH en SEBA kritisch en negatief. Er zijn wel positieve reacties maar die zijn beperkt en vallen in het geweld van de negatieve reacties niet op.

Vanuit de gemeenteraad zijn er veel kritische vragen van met name D66 over onder andere het systeem (waarom is het 73% duurder), over de deskundigenafslag (die is toch groter dan 13,6%). De andere partijen blijven wat meer op de achtergrond. Wel vindt GroenLinks dat de grond niet mag worden weggegeven en is daarom niet enthousiast over het voorstel.

Al met al is het voorstel voor de Overstapregeling niet warm onthaald. De vraag is nu op welke wijze we met de inspraakreacties omgaan en welke koers we in de verdere uitwerking gaan varen.

Ad 1. Kennis te nemen van de uitgangspunten van de Overstapregeling

De gemeente heeft de Overstapregeling opgebouwd vanuit het advies van de Grondwaardecommissie (GWC). Eerder al heeft het college aangegeven dat de residuele methode, zoals door de GWC geadviseerd, wordt onderschreven en dat de methodiek tot uitkomsten leidt die de gemeente logisch vindt. In het rapport van Rebel (december 2015) is ook al een indicatie gegeven van de effecten van het nieuwe stelsel op de inkomsten bij overstap einde tijdvak.

In het kort zijn de uitgangspunten voor de Overstapregeling:

1) Het advies van de Grondwaardecommissie (GWC):
   a) Respecteren (financieel uitdienen) bestaande contracten.
   b) Residuele berekening grondwaarde met WOZ 1-1-2014.
   c) Geef een korting die het interessant maakt om over te stappen.
2) De gemeente kiest wel voor een lagere erfpachtgrondwaarde dan de GWC:
   a) Hogere stichtingskosten + vervallen verouderingsfactor = lagere erfpachtgrondwaarde
3) De gemeente kiest voor één systeem van grondwaardebepaling voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.
4) De erfpachter kan nu overstappen voor de prijs van 2014 met canonbetaling na afloop van het huidige tijdvak of met afkopen nu.

Ad 2. De wijze waarop de Overstapregeling uitwerkt

Een kleine 50.000 erfpachters (unieke bezoekers) hebben de rekentool gestart, daarvan hebben ongeveer 34.000 erfpachters de tool ook daadwerkelijk helemaal ingevuld. Hiervan vulden 13.000 erfpachters de vraag in of zij op basis van de rekentool al dan niet verwachten over te stappen. De uitkomst van deze enquête is:

- 6% denkt over te stappen
- 60% twijfelt nog
- 34% denkt niet over te stappen.

Er zijn ruim 2.500 inspraakreacties binnengekomen (stand 9 februari) en meer dan 500 mailtjes met (veel) vragen. Inmiddels zijn 2.600 telefoontjes beantwoord door het telefoonteam.
Op de informatiemarkt waren 1.011 bezoekers. Over het algemeen was de sfeer op de informatiemarkt constructief en vonden mensen dat ze goed werden geïnformeerd. Een 45-tal collega's heeft 3 dagen mensen te woord gestaan, geholpen bij het invullen van de rekentool (12 computers) en geholpen bij het opstellen van de inspraakreacties.
Al met al hebben veel erfpachters zich verdiept en laten informeren. Dat is een goed ding.

Maar hoe pakt de Overstapregeling in hoofdlijnen uit:

- Voor veel van de erfpachters wordt duidelijk dat de canon aanzienlijk stijgt, voor een kleiner deel dalen de erfpachtkosten overigens.
- Erfpachters die zich bewust waren van erfpacht vragen zich af hoe ze hadden kunnen weten dat de stijging zo groot kan zijn en stellen dus dat zij zich hier niet op hadden kunnen voorbereiden.

- Erfpachters zien vooral het afkoopbedrag waardoor de mogelijkheid van canon-straks door veel mensen niet goed op het netvlies staat terwijl mensen na uitleg daar wel het belang van inzien.
- De BSQ wordt ervaren als dubbel pakken, de WOZ is als hoger en dan ook nog eens de BSQ. Individueel uitleggen van de methodiek helpt daarbij wel.
- Overstappen in 2017 is toch voordeliger dan niet overstappen door prijspeil WOZ 1-1-2014.
- Overstappen na 2017 is onvoordeliger dan niet overstappen.

De belangrijkste erfpachtbezwaren waar met de Overstapregeling niet aan tegemoet wordt gekomen zijn:

- Ik heb de grondwaarde al betaald en moet hem nu nog een keer betalen.
- De bouwkosten van mijn woning hoger dan de herbouwkosten die worden gehanteerd.
- De BSQ is te hoog.
- De canonsprong drijft me uit mijn woning omdat ik die niet kan betalen.

Hierbij is belangrijk dat erfpachters alleen in staat zijn om de nieuwe canon of afkoopsom te vergelijken met hun huidige canon of afkoopsom. Erfpachters hebben geen inzicht in de canon en afkoopsom die bij een canonherziening in het huidige stelsel aan de orde zouden zijn. Dit geeft daardoor geen goede vergelijking en vertekent het beeld van de erfpachter.

Ad 3. Overzicht van de belangrijkste inspreekreacties:
Er zijn op dit moment 1.823 van de ca.2.600 inspraakreacties verwerkt. Alle inspraakreacties worden uitgesplitst in verschillende categorieën zodat in de nota van beantwoording per categorie de beantwoording kan plaatsvinden. Onderstaand is aangegeven hoe de inspraakreacties op dit moment over de verschillende categorieën zijn verdeeld.

Kritische reacties

802	Het is onbetaalbaar / te duur / onredelijk
339	Reactie betreft de grondwaardebepaling / BSQ / hanteren van WOZ
203	Inspreker is bang voor verstoring huizenmarkt / onzekerheid over de toekomst
174	De regeling is bedacht om (op korte termijn) inkomsten voor de gemeente te genereren / de gemeentekas te spekken
167	Er zijn één of meerdere vragen gesteld
139	Waarom nog een keer betalen, de grondwaarde is toch al betaald / er is toch al eerder afgekocht
133	Niet te begrijpen / te ingewikkeld
120	Tegen erfpacht en / of wil mogelijkheid eigen grond
95	Overstappremie / korting is te laag; waarom is er geen overstappremie
74	Negatief over eeuwigdurende erfpacht in algemene zin zonder verdere toelichting
51	Erfpachters worden oneerlijk / onredelijk behandeld ten opzicht van mensen met eigen grond
33	Al in 2017 moeten beslissen over overstappen is te kort dag
16	De gemeente moet notariskosten voor zijn rekening nemen
11	Afkoop moet ook aftrekbaar zijn, net als canonbetaling
10	Overstappen moet meteen kunnen en niet pas na afloop huidig tijdvak
4	Inspreker wil einddatum canonbetaling
1	Overstappen is niet vrijwillig, bijvoorbeeld omdat banken het verplicht zullen stellen

Neutraal	
115	Goed plan, maar te duur
80	Afkoop in termijnen moet mogelijk zijn en / of hybride betalingsmogelijkheden
36	Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven / op de lange termijn loopt de gemeente inkomsten mis
19	Overig / geen uitspraak over de Overstapregeling
Positief	
88	Positief over de Overstapregeling . eeuwigdurende erfpacht
12	Op basis van deze uitkomst zou ik overstappen

Ad 4. De mogelijke technische "knoppen" voor aanpassingen

Vanuit zowel de coalitie als erfpachters en belangenpartijen wordt kritisch gereageerd op de financiële effecten voor de erfpachter. Een belangrijke vraag is natuurlijk of die reacties hout snijden en relevant zijn.
2.500 reacties op een totaal van 110.000 erfpachtcontracten (2,3%) is een relatief klein percentage. Tegelijkertijd is het een flinke groep. In deze groep zijn de hoge BSQ's en hoge WOZ's relatief oververtegenwoordigd. Er zijn vrijwel geen reacties van erfpachters met een andere bestemming dan wonen.

SEBA, VEH en MVA dringen aan op het aanpassen van de totale systematiek omdat er systeemfouten in zouden zitten.

Voorgesteld wordt om het systeem niet ter discussie te stellen maar daaraan vast te houden. Al in het coalitieakkoord is opgenomen dat een externe commissie om advies zou worden gevraagd en het college heeft een aantal keren aangegeven dat advies te willen volgen. Er nu van afstappen is niet geloofwaardig, betekent overnieuw beginnen en is hetzelfde als stoppen. Daarbij komt dat er ook geen aanleiding toe is. De pijn zit in de bewustwording van erfpacht enerzijds en de uitkomst onder de streep anderzijds. De transparantie die met de rekentool is ontstaan is waardevol en moeten we koesteren. Alleen op die manier kunnen kopers van woningen op een goede manier rekening houden met erfpacht.

Voorstel is dan ook om vast te houden aan:

1) Het advies van de GWC:
   a) Respecteren (financieel uitdienen) bestaande contracten.
   b) Residuele berekening grondwaarde met WOZ 1-1-2014.
   c) Korting die het interessant maakt om over te stappen.
2) De gemeente kiest wel voor een lagere erfpachtgrondwaarde dan GWC:
   a) Hogere stichtingskosten + vervallen verouderingsfactor = lagere erfpachtgrondwaarde
3) De gemeente kiest voor één systeem van grondwaardebepaling voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

Aan welke knoppen kunnen we draaien

In het licht van de inspraak hebben we in beeld gebracht welke technische aanpassingen er in de systematiek mogelijk zijn. Aanpassingen die tegemoetkomen aan opmerkingen uit de inspraak en vanuit de coalitie zonder dat de basis van het systeem hoeft te worden verlaten.

De financiële effecten van deze voorstellen zijn nog niet in beeld gebracht. We gaan nog na of we dat kunnen op een wat hoger abstractieniveau zodat we niet alle 5.000 BSQ's steeds opnieuw hoeven te berekenen. Wel is het zo dat de financiële effecten zich niet de komende 25 jaar voordoen, tenzij veel mensen zouden besluiten om af te kopen; in dat geval zouden de inkomsten voor de gemeente (op de korte termijn) stijgen. We hebben de volgende opties ter gedachtenvorming op een rijtje gezet:

Technische verbeteringen

1) **WOZ 1-1-2014 of 1-1-2015**
   Het beleid schrijft voor dat bij overstappen de WOZ van 2 jaar eerder wordt gehanteerd. Bij overstappen in 2017 zou dat betekenen dat rekening wordt gehouden met de WOZ van 1-1-2015. Omdat dit gemiddeld genomen nadelig is voor de erfpachter dan de eerder gehanteerde 1-1-2014 is besloten om uit te gaan van de WOZ van 2014. Richting erfpachters is deze keuze als korting/voordeel gepresenteerd.
   Er is echter een aantal erfpachters voor wie de WOZ van 1-1-2015 lager uitvalt dan die van 2014. Zij hebben dus een nadeel van deze keuze. Omdat het de bedoeling van de keuze voor 2014 was om de erfpachter een voordeel te geven ligt het dus voor de hand om de WOZ van 2015 te hanteren als deze voordeliger is dan die van 2014. Het kiezen voor de laagste WOZ betekent een voordeel voor de betreffende erfpachter en dus een financieel nadeel voor de gemeente.
2) **Funderingskosten opnemen in de herbouwkosten**
   De funderingskosten zitten nu niet in de stichtingskosten omdat de gemeente er vanuit gaat dat de fundering kan worden hergebruikt. Eigenlijk is dat niet helemaal fair omdat we daarmee de waarde van de fundering toerekenen aan de locatie terwijl het gaat om geld in 'stenen'. Het voorstel is dan ook om de funderingskosten op te nemen in de herbouwkosten. Dit zal voor eengezinswoningen en kleine woningen een groter effect hebben dan op appartementen en grote woningen. Het opnemen van de funderingskosten leidt tot een voordeel voor de erfpachter (lagere erfpachtgrondwaarde) en dus tot een financieel nadeel voor de gemeente.
3) **Begrenzen van de "herbouwkosten curve"**
   Zoals in de notitie over de herbouwkosten is te zien zijn per woningtype curves gemaakt waaruit duidelijk wordt dat de kosten per m2 voor een grote woning lager zijn dan voor een kleine woning. Dit is gebaseerd op het idee dat in een kleine en grote woning maar 1 keuken zit en 1 badkamer, etc. Deze curve blijft dalen voor grote woningen terwijl er ook een moment is waarop in een grote woning een extra badkamer e.d. wordt opgenomen. Er is dan ook wat voor te zeggen om de curve aan de onderkant te begrenzen.
4) **De kwaliteit van duurdere woningen zwaarder laten wegen**
   In de herbouwkosten is rekening gehouden met een gemiddelde prijs per m2. Er wordt een toeslag gehanteerd voor duurdere woningen en een afslag voor goedkopere woningen. Met deze toeslag wordt het kwaliteitsverschil tussen een goedkopere en een duurdere woning geprijsd (duurdere woningen kennen een gemiddeld genomen duurder materiaalgebruik) ten opzichte van de gemiddeld berekende woning.
   Woningen die duurder zijn dan de gehanteerde gemiddelde marktwaarde krijgen een kwaliteitstoeslag van € 4 per m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² hogere WOZ-waarde. Goedkopere woningen krijgen een kwaliteitsafslag van € 3 per m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² lagere WOZ-waarde.

Deze toeslag is deels arbitrair en zou ook 6, 8 of 10 euro kunnen zijn. Dit zal vooral effect hebben op duurdere woningen die daardoor lagere herbouwkosten en vervolgens een lagere BSQ zullen krijgen.

5) **De WOZ-waarde van 1-1-2014 langer geldig**

De erfpachter die van de WOZ-waarde van 1-1-2014 wil gebruiken moet in 2017 besluiten om over te stappen. Die tijd is erg kort en legt veel druk op het half jaar van besluitvorming. Daardoor krijgen erfpachters het idee dat ze worden gedwongen, te meer er voor de jaren daarna geen korting wordt gegeven en daardoor overstappen ieder jaar onaantrekkelijker wordt.

Door de WOZ-waarde van 1-1-2014 ook voor overstappen in 2018 of verder te handhaven zou die druk worden weggenomen om snel te beslissen. Tegelijkertijd neemt ook de urgentie om over te stappen af. Als die periode oneindig zou worden gemaakt zou het betekenen dat het afromen per 1-1-2014 stopt en dat de inkomsten van de gemeente altijd overeenkomen met de inkomsten die nu zijn bepaald bij "iedereen stapt over in 2017". Wellicht dat het verlengen van de periode met 3 jaar een goede balans is tussen het creëren van rust zonder dat de urgentie van overstappen helemaal verdwijnt.

Voor de gemeente maakt dit in financiële zin niet uit. Immers, de gemeente ging er vanuit dat wanneer iedereen in 2017 zou overstappen de gemeentelijke inkomsten over 100 jaar bezien een miljard lager zouden uitvallen dan in het voortdurende stelsel het geval zou zijn geweest. Als de WOZ-waarde van 1-1-2014 langer wordt gehandhaafd zal het inkomstenverschil (de inflatie buiten beschouwing latend) nooit groter dan dat miljard worden.

6) **Afslag bij huur**

In het voorstel zoals dat in de inspraak ligt wordt voor erfpachtrechten waarvoor de bestemming verhuur in het erfpachtcontract is opgenomen een afslag van 5% gehanteerd. Deze 5% is gebaseerd op het gemiddelde waardeverschil van verhuurde panden ten opzichte van niet verhuurde panden.

Overwogen zou kunnen worden voor erfpachtrechten waarvoor in het erfpachtcontract wordt vastgelegd dat het om sociale huur gaat in plaats van 5% een hoger kortingspercentage te hanteren. Hierbij moet de handhaafbaarheid van deze maatregel nog wel worden onderzocht.

7) **Andere betaalvormen**

Uit de inspraak komen 2 vragen met betrekking tot de betaalvorm:

- Verschillende canonbetalende insprekers geven aan om bij overstappen de huidige canon te blijven betalen en de toekomstige eeuwigdurende canon nu af te kopen. Deze optie is op dit moment niet mogelijk. De optie kent geen financieel nadeel voor de gemeente en heeft als enige 'nadeel' dat hierdoor in de markt naast canonbetalend en afkoop er een derde smaak zou zijn.
- Ook zijn er canonbetalende erfpachters voor wie de eeuwigdurende canon lager uitpakt dan de voortdurende nu is. Deze erfpachters willen graag onmiddellijk overstappen. Dat is op zich een charmante gedachte, je zou alle erfpachters de mogelijkheid kunnen geven om de canonbetaling van het huidige contract in te ruilen voor het nieuwe contract. Het probleem hiervan evenwel is dat als je consequent bent je ook de afgekochte rechten daartoe in de gelegenheid zou moeten stellen. Dat zou betekenen dat de gemeente geld zou moeten terugbetalen bij lopende afgekochte rechten. Eerder heeft het BT besloten dat dit een ongewenste situatie zou zijn. Afgekochte rechten die mogelijkheid om de betaalverplichting van het huidige contract om te zetten naar het eeuwigdurende contract zal rechtsongelijkheid met zich meebrengen.

Bestuurlijke keuzes

8) BSQ bandbreedte

De BSQ kent een bandbreedte van 5%. Ambtelijk is dit vormgegeven door de berekende BSQ met 5% te verhogen. Het college was echter in de veronderstelling dat de bandbreedte was ontstaan door de berekende BSQ met 2,5% te verlagen voor de ondergrens en met 2,5% te verhogen voor de bovengrens. Deze omissie kan worden hersteld door de berekende BSQ's met 2,5% te verlagen. De coalitie zou vervolgens kunnen kiezen om de onderkant van de bandbreedte aan te houden en daarmee feitelijk een verlaging van de BSQ met 2,5% te realiseren.

9) Korting

De Overstapregeling bevat geen korting waar die door erfpachters wel werd verwacht. Het voordeel van 1-1-2014 wordt niet als korting ervaren en tevens zijn de canonsprongen voor sommige erfpachters groot en dat wordt toch als referentie genomen. In de raadscommissie leek brede steun voor het verkleinen van de canonsprongen zodat voor erfpachters de stap hanteerbaarder wordt. Dat geeft derhalve mogelijk ook ruimte voor het geven van korting. Deze korting zou voor alle erfpachters een gelijk percentage kunnen zijn. Consequentie daarvan zou zijn dat vooral de dure woningen daarvan profiteren. Er zou ook een vorm kunnen worden gekozen waarbij de korting voor goedkope woningen een hoger percentage kent dan de korting voor dure woningen. Op die manier is in absolute zin het effect nog steeds het grootst bij de duurdere woningen maar is het verschil in verhouding groter voor de goedkopere woningen en dat is wellicht een goede balans.

a) Het investerings- en ontwikkelrisico van de erfpachter

Nu valt alle waardeontwikkeling toe aan de gemeente, dit terwijl ook de erfpachter in de buurt heeft geïnvesteerd en aan de ontwikkeling heeft bijgedragen. Overwogen zou kunnen worden om de herbouwkosten met een percentage "ontwikkelrisico/investeringsrisico eigenaar" op te hogen. Een dergelijk percentage is arbitrair en zou bijvoorbeeld 5%, 10% of 15% kunnen zijn.

Deze afslag zou tot een lagere erfpachtgrondwaarde leiden en dus tot een voordeel voor de erfpachter en een financieel nadeel van de gemeente.

10) Aktekosten voor rekening gemeente

Het feit dat de rekening voor de aktekosten bij de erfpachter wordt gelegd is een obstakel voor overstappen. Als de gemeente deze kosten voor haar rekening neemt wordt dat obstakel weggenomen. Bijkomend voordeel is dat de gemeente dan ook invloed heeft op de kwaliteit van de akte door het kiezen van de notaris.

Consequentie is dat daarmee de incidentele uitgaven voor de gemeente bij de invoering van de Overstapregeling zullen stijgen.

Door het vergoeden van de aktekosten te begrenzen tot bijvoorbeeld 3 jaar wordt een positieve prikkel geïntroduceerd om over te stappen en wordt voorkomen dat notarissen zich kunnen instellen op de toezegging van de gemeente dat de gemeente de kosten draagt omdat dit waarschijnlijk tot stijging van de tarieven zal leiden.

11) Aanpassing canonpercentage

- Het canonpercentage kent met een risicopercentage van 1,5% een ondergrens van 2,39%. Indien zou worden besloten om het risicopercentage te verlagen daalt de ondergrens van

het canonpercentage. Daarmee worden de canonbedragen lager maar neemt in verhouding de afstand naar de afkoopsom toe.

- Nadat het canonbedrag is vastgesteld wordt jaarlijks dat canonbedrag aangepast bij inflatie. Bij deflatie vindt er geen aanpassing plaats en daartegen is nog steeds veel bezwaar. Er zou kunnen worden overwogen om deflatie alsnog van toepassing te verklaren.

Voor het aanpassen van het canonpercentage zal het besluit van juni 2016 over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften evenals de daarbij horende AB2016 moeten worden aangepast..