AANVULLENDE ANNOTATIE CIE RO 24 NOVEMBER 2021 INZAKE ERFPACHT

1. **Beantwoording vragen raadslid Boutkan (PvdA)**

- *Wanneer komt rapport B&W*

Antwoord: planning is vaststelling door het college in de vergadering van 14 december waarna het aan de raad wordt gezonden ter bespreking in januari 2022

- *Wanneer komt uitwerking spijtoptantenregeling?*

Antwoord: De gemeente is bezig met het opstellen van een plan van aanpak om de Spijtoptantenregeling zo snel mogelijk nader uit te werken, zodat de regeling vervolgens ter bestuurlijke besluitvorming kan worden voorgelegd. Naar verwachting zal de regeling over enige maanden worden vastgesteld. Tevens zal naar verwachting enige maanden later het Overstapportaal geschikt zijn gemaakt voor spijtoptanten om een aanvraag in te dienen.

De gemeente zal erfpachtbelangenorganisaties en ketenpartners zoals notarissen en makelaars bij de uitwerking betrekken in het kader van de participatie vooraf (een van de aanbevelingen van Berenschot en voorlopige uitkomst van ons eigen onderzoek). We denken nog na over hoe deze participatie het beste en meest efficiënt kan plaatsvinden.

2. **Beleidsdoelen via publiekrecht of privaatrecht (erfpacht). Meerwaarde erfpachtinstrument**

(Advies Mr. dr. 5.1.2e Prof. mr. dr. 5.1.2e Prof. mr. dr. 5.1.2e in het kader van knel- en verbeterpuntenonderzoek college)

Vraag was: *verkennen in hoeverre de gemeentelijke beleidsdoelstellingen beter met behulp van andere (publiek- of privaatrechtelijke) instrumenten gerealiseerd kunnen worden.*

KERNBOODSCHAP:
Door grond uit te geven in erfpacht, behoudt de gemeente Amsterdam invloed op het gebruik van de grond en komen de toekomstige waardevermeerderingen van de grond toe aan de gemeenschap.

- **Met erfpacht kan je fijnmaziger sturen dan het bestemmingsplan en ook andere dan ruimtelijke ordeningsvoorschriften opleggen**
- **Met erfpacht kan je nu al een realisatieverplichting** opleggen (maar dat wordt op termijn ook publiekrechtelijk geregeld)
- **Met erfpacht kan je nu al een zelfbewoningsplicht opleggen** (maar dat wordt op termijn ook publiekrechtelijk geregeld)
- **Speculatie tegengaan en afroming meerwaarde bij bestemmingswijziging en transformatie kan niet via publiekrecht**
- **Erfpacht is een beter privaatrechtelijk alternatief dan contractuele vastlegging van afspraken; want de afspraken gaan automatisch over op opvolgende erfpachters en je kan (dreigen met) beëindiging in geval van niet nakoming van verplichtingen** (belangrijke stok achter de deur).

MEER GEDETAILLEERD: Vergelijking met publiekrechtelijke alternatieven (afhankelijk van verschillende beleidsdoelstellingen

Bestemmingsplan:
Voordeel bestemmingsplan is dat het tussentijds gewijzigd kan worden. Bij erfpacht kan dat niet, althans niet zonder medewerking/overeenstemming met de erfpachter. Bij bestemmings-wijzigingen en transformatieverzoeken van de erfpachter kan de gemeente echter wel in onderhandeling treden en voorwaarden stellen

Voordeel van het erfpachtstelsel is daarentegen:

1. dat in erfpachtvoorwaarden ook andere dan ruimtelijk gerelateerde functies kunnen worden vastgelegd. Regels in het bestemmingplan dienen namelijk steeds verband te houden met een goede ruimtelijke ordening.
2. mogelijkheid is om gerechtigden tot onroerend goed te verplichten om de op hun onroerende zaak rustende bestemming ook daadwerkelijk te verwezenlijken. Een dergelijke realisatieverplichting is publiekrechtelijk nog niet mogelijk. (Kanttekening bij dat laatste is wel dat de publiekrechtelijke mogelijkheden op dit punt in de nabije toekomst worden verruimd, maar kan dus nu nog niet via publiekrecht)

Volkshuisvestingsbeleid
Een doel van het Amsterdamse volkshuisvestingsbeleid is dat in de stad woningen beschikbaar zijn voor verschillende inkomenscategorieën. Daarop kan de gemeente sturen bij de uitgifte in erfpacht of bij transformatie, maar eveneens door in het bestemmingsplan percentages van aan het plangebied gerelateerde categorieën van te bouwen woningen aan te wijzen. De toegevoegde waarde van het erfpachtstelsel boven het publiekrechtelijke regime lijkt hier beperkt te zijn. Kanttekening daarbij is dat het via het erfpachtstelsel wellicht iets eenvoudiger is om de precieze locatie aan te geven waar een bepaalde woningbouwcategorie dient te worden gerealiseerd.

Zelfbewoningsplicht (geldt sinds 8 juli 2020)
Waar het erfpachtstelsel thans wel toegevoegde waarde heeft ten opzichte van het publiekrechtelijke regime, is waar het de wens van de gemeente betreft om te regelen dat nieuwe koopwoningen gedurende een lange periode beschikbaar blijven voor huizenkopers die de woning daadwerkelijk zelf gaan bewonen en dat koopwoningen niet in handen vallen van beleggers: de gemeente bepaalt in de erfpachtvoorwaarden dat deze woningen alleen met toestemming van de gemeente mogen worden verhuurd. Publiekrechtelijk is een dergelijk toestemmingsvereiste nog niet mogelijk. Er is echter een wetswijziging voorzien die dat beoogt te veranderen zodat er ook een publiekrechtelijk instrument beschikbaar komt.

Speculatie tegengaan en afroming meerwaarde bij bestemmingswijziging en transformatie
Ten slotte is in dit onderzoek stilgestaan bij de wens van de gemeente om speculatie tegen te gaan. Dat gebeurt niet alleen door de erfpachter te verplichten tot feitelijk gebruik, maar ook door een uitbreiding van diens gebruiksmogelijkheden slechts toe te staan na afroming van de meerwaarde. Voor dergelijke 'baatafroming' biedt het publiekrecht geen ruimte, zodat hier – vanuit het perspectief van de gemeente – het erfpachtstelsel een duidelijke meerwaarde heeft.

Andere privaatrechtelijke instrumenten ipv erfpacht
Het privaatrechtelijke alternatief voor erfpachtvoorwaarden houdt in dat de verplichtingen en gebruiksbeperkingen die de gemeente aan haar grondgebruikers wil opleggen, steeds contractueel worden vastgelegd bij uitgifte van de grond in eigendom. VOORBEELDEN Vanuit het perspectief van de gemeente daaraan het nadeel kleeft dat
(i) minder zeker is dat ook opvolgende grondgebruikers aan de beperkingen gebonden zijn;

(ii) geen adequate mogelijkheid bestaat om het gebruik van de grond te beëindigen in het geval dat een grondgebruiker zich niet aan zijn verplichtingen houdt.

Beëindiging en onteigening

Alle algemene erfpachtvoorwaarden die in Amsterdam worden gebruikt, bieden aan de gemeente de bevoegdheid om een erfpachtrecht te beëindigen op grond van het algemeen belang. Aldus heeft de gemeente een privaatrechtelijk alternatief voor het instrumentarium dat de Onteigeningswet biedt. Dit kost over het algemeen minder tijd en geld. De gemeente Amsterdam maakt hier de laatste decennia weinig tot geen gebruik van. In het verleden is hier wel gebruik van gemaakt.

3. **BERENSCHOT AANVULLENDE ANNOTATIE IVM RAADSVOORDRACHT**

- **Het college gaat graag het gesprek aan met de raad over verdere verbeteringen van het erfpachtstelsel. Het Berenschotonderzoek en het collegeonderzoek lenen zich daar uitstekend voor. Het college zou dan ook graag het Berenschotrapport in samenhang met het knel- en verbeterpuntenonderzoek van het college bespreken in de commissie en raad van januari 2022; er is op onderdelen namelijk overlap en/of samenhang.**
- Het Berenschotonderzoek is (slechts) gericht op de consumentenbescherming. Het erfpachtstelsel is echter veel breder. Het collegeonderzoek ziet om die reden naast consumenten en hun woningen ook op sociaal maatschappelijke en commerciële partijen en bestemmingen.
- Het doorvoeren van verbeterpunten in het voortdurende en/of het eeuwigdurende erfpachtstelsel luistert nauw. Eventuele moties met betrekking tot aanpassingen van het erfpachtstelsel moeten om die reden niet alleen op basis van Berenschot (uit het oogpunt van de consument) worden aangenomen. Het beleid en Algemene Bepalingen gelden immers voor alle bestemmingen. Het erfpachtstelsel moet dus als geheel worden bezien.
- Algemene wijzigingen (naar aanleiding van gesignaleerde knel- en verbeterpunten) moeten slechts worden doorgevoerd als die voor alle groepen erfpachters een verbetering betekenen, waarbij randvoorwaarde is dat het stelsel niet complexer wordt en de wijzigingen goed uitvoerbaar zijn. Te snel of lichtvaardig doorgevoerde wijzigingen kunnen later tot nieuwe ingewikkelde (uitvoerings-)vraagstukken leiden.
- Overigens ligt het voor de hand om definitieve besluiten over de aanbevelingen van Berenschot en/of het knel- en verbeterpuntenonderzoek aan een nieuwe raad en een nieuw college te laten.

Berenschot specifiek op punten waar het college over twijfelt:

- **De meeste aanbevelingen van Berenschot kunnen niet heel veel "kwaad" als de raad er nu onverkort mee zou instemmen. Een paar uitgezonderd maar die worden hierna expliciet even besproken. Maar nogmaals, bespreking van de aanbevelingen van Berenschot in samenhang met de resultaten van het collegeonderzoek ligt voor de hand.**
- **Vraag is overigens wat dit instemmen door deze raad met de conclusies en aanbevelingen van Berenschot nu precies impliceert. Hoe ziet de raad dat zelf? Uitwerken en besluitvorming is naar het oordeel van het college niet meer haalbaar in deze collegeperiode omdat het zorgvuldig en participatief moet. Het stelsel in het geheel bezien is complex. Te snel of lichtvaardig doorgevoerde wijzigingen kunnen later tot nieuwe ingewikkelde (uitvoerings-) vraagstukken leiden.**
- **Algemene Beginselen van Goed Bestuur nu onverkort als uitgangspunt nemen is onverstandig (punt 1 raadsvoordracht).** Dit moet eerst goed nader worden onderzocht en besproken met de raad omdat het geen "harde" of vast omlijnde begrippen zijn. Er is geen consensus over de inhoud of invulling van de begrippen. Ze kunnen uiteraard wel betrokken worden bij het gesprek over de verdere verbetering van het erfpachtstelsel maar ze als onverkort uitgangspunt nemen is onverstandig. Ook de experts in de expertsessie (Addink en Huisman) leken verschillend te denken over het antwoord op de vraag of deze beginselen geschikt zijn om onverkort als uitgangspunt te nemen.
- **Het normenkader van de AFM voor complexe financiële producten als leidraad nemen voor het normenkader waar erfpachtbeleid aan moet voldoen en kan worden getoetst**

is onverstandig (punt 4 raadsvoordracht). Erfpacht is geen complex financieel product. De normen uit de Wet op het financieel toezicht (Wft) zijn toegesneden op financiële producten en verschillen per financieel product. Aangezien erfpacht geen financieel product is, zijn de normen uit de Wet op het financieel toezicht niet geschikt om (vrijwillig) toe te passen op erfpacht.

De minister van BiZa heeft in haar brief van 12 november jl. aangegeven:

> *"Erfpacht is geen financieel product maar ik zal bezien in hoeverre er regels voor financiële producten zijn, die ook kunnen helpen om de rechten van erfpachters te beschermen. Daarbij zal ik de kennis en ervaring van de Autoriteit Financiële Markten bij het toezicht op financiële producten benutten, ook al is zij geen toezichthouder op erfpacht. Tevens zal ik bezien of er verbetering van de rechten van erfpachters mogelijk is mocht deze onvoldoende zijn gebleken op basis van dit onderzoek."*

Het college wacht de uitkomsten van dit onderzoek af.

- **In het kader van checks and balances de taxatie en waardebepaling van erfpachtrechten bij een andere afdeling te beleggen, zodat de verschillende zaken van beleidsvoorbereiding, taxatie, waardebepaling, uitvoering en beheer niet langer bij dezelfde afdeling zijn ondergebracht (punt 13 raadsvoordracht)**

  Dit is al het geval maar er kan worden bekeken hoe dit verder kan worden verbeterd/beter kan worden geborgd. Deze splitsing is al deels aangebracht met de instelling en bevoegdheden van de afdeling Grondprijsadvisering die onafhankelijk is van de afdeling Erfpacht & Uitgifte. Grondprijsadvisering opereert autonoom en hanteert binnen het systeem marktwaarden en door onafhankelijke partijen opgestelde genormeerde (her)bouwkosten. De uitkomsten (BSQ) worden voor bestaande erfpachtrechten ook nog eens door externe onafhankelijke partijen (SEO/de Groot) getoetst.
- **De uitvoering van het erfpachtbeleid door een visitatiecommissie periodiek (elke drie tot vier jaar) te laten toetsen aan de vastgestelde kaders en normen, en ook te toetsen of deskundigen daadwerkelijk onafhankelijk optreden. (punt 15 raadsvoordracht).**

  Dit lijkt het college niet nodig omdat er al veel waarborgen zijn
  - Klachtmogelijkheid voor erfpachters bij de gemeente zelf
  - Controle door de raad door middel van rapportage en het verstrekken van informatie
  - Controle door de Rekenkamer en Ombudsman
  - Toetsing door de rechter
  - Externe, dubbele controle op de berekening van de BSQ

  Maar er kan worden bekeken hoe dit verder kan worden verbeterd/beter kan worden geborgd
- **Het college vindt het niet nodig om de doelstellingen achter het instrument erfpacht voor woningen opnieuw te bezien en vast te stellen. (Punt 16 raadsvoordracht)**
- Het college is van mening dat het erfpachtstelsel van onverminderde waarde is voor de stad.Ook bij woningen kan erfpacht als instrument relevant zijn (ook bij eeuwigdurende erfpacht) bijvoorbeeld als het gaat om erfpachtrechten die in handen zijn van beleggers en die willen gaan transformeren/herontwikkelen.

4. Transparantie en participatie algemeen

KERNBOODSCHAP Participatie en transparantie
We krijgen vaak het verwijt dat we niet transparant zijn en dat er geen participatie heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel in de periode 204-2018. Dat verwijt is onterecht. We zijn, waar mogelijk binnen de grenzen van de wet, transparant en bij de vernieuwing is veelvuldig participatie toegepast en zijn de voorstellen van bijvoorbeeld de Overstapregeling na inspraak aanzienlijk gewijzigd. Concreet:

- De raad is steeds meegenomen
- Experts zijn om input gevraagd
- Erfpachters zijn om input gevraagd
- Er heeft inspraak plaatsgevonden en er is veel aangepast in de Overstapregeling
- De erfpachtcampagne was geslaagd en 85% heeft een aanvraag gedaan

Transparantie

- De toekomstige canon is met de stelselwijziging al aanzienlijk transparanter geworden (voorspelbaarder, begrijpelijker en controleerbaarder).
- Op advies van de Grondwaardecommissie wordt de residuele methode gehanteerd om de grondwaarde te bepalen. De grondwaardecommissie adviseerde tevens om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen en hierop de opstalwaarde in mindering te brengen om zo te komen tot de grondwaarde. Uit de grondwaarde kan de canon worden afgeleid. De WOZ-waarde is voor iedere erfpachter bekend, begrijpelijk, controleerbaar en er bestaat een bezwaarmogelijkheid. Daarnaast bestaat ten aanzien van de onbezwaarde waarde de mogelijkheid van het uiten van bedenkingen.
- In het beleid Grondwaardebepaling wordt in detail ingegaan op de parameters die gebruikt worden om de grondwaarde vast te stellen. Dit beleid is openbaar en via de website te raadplegen.
- Om de bepaling van de grondwaarde zo betrouwbaar mogelijk te maken laat de gemeente haar berekening jaarlijks controleren door een extern bureau en onafhankelijke deskundige uit de wetenschap.

De gemeente beoogt om – zover mogelijk binnen de grenzen van de wet - zoveel mogelijk inzichtelijkheid te bewerkstelligen. De gemeente is echter gebonden aan wettelijke voorschriften waardoor niet alle informatie die aan de berekening van de erfpachtgrondwaarde (op basis van de WOZ/BSQ-methode) ten grondslag ligt, kan worden gedeeld. Om in de wens van erfpachters om meer inzichtelijkheid te voorzien heeft de gemeente grondwaarderapporten ontwikkeld om zo het inzicht in de bepaling van de grondwaarde te verder verhelderen. Daarmee zijn voor iedere erfpachter twee soorten grondwaarderapporten beschikbaar:

1. Grondwaarderapport over de WOZ/onbezwaarde waarde;
2. Grondwaarderapport die ziet op BSQ's,

Tot slot geldt dat - mede naar aanleiding van aanbevelingen van de Rekenkamer - sinds vorig jaar op de erfpachtwebsite meer uitleg wordt gegeven over de BSQ's, onder andere aan de hand van een uitlegvideo.

G&O kan zich ook niet aan de indruk onttrekken dat dit een beetje "gezochte" kritiekpunten zijn maar dat het achterliggende bezwaar vooral is dat de tegenstanders/critici de grondwaarde en/of canon te hoog vinden.
Het erfpachtstelsel heeft nu eenmaal mede als doel heeft om de waardeontwikkeling van erfpachtrechten ten goede te laten komen aan de gemeenschap. Daarom is het gemeentelijk grondwaardebeleid gerelateerd aan de marktwaarde en is er een keuze gemaakt om de residuele grondwaardebepalingsmethode te gebruiken. Het college is zich er van bewust dat grondwaardeontwikkeling moeilijk voorspelbaar is en dat dit kan leiden tot kritiek op gehanteerde grondprijzen en canons. Over de totstandkoming van grondprijzen en canons is de gemeente echter transparant, binnen de wettelijke kaders die daarvoor gelden.

GEDETAILLEER: Participatie en communicatie (transparantie) tijdens de VES
Hieronder worden puntsgewijs de meeste belangrijke besluiten omtrent de vernieuwing van het erfpachtstelsel en communicatie naar de erfpachter uiteengezet:

- Communicatie erfpachters, brief, januari 2016 (Informatie over de vernieuwing van het erfpachtstelsel.)
- Klantbordgroep, klantenpanel erfpachters, januari 2016 (Eeuwigdurende erfpacht wordt besproken)
- Raadsbehandeling "het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" (Wordt ter kennisneming aangenomen door de raad)
- Collegebesluit, eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften vrijgave voor inspraak, 16 februari 2016, (De inspraakperiode is van 22 februari tot en met 4 april 2016)
- Informatiemarkt eeuwigdurende erfpacht, 15,16,17 maart 2016 (Doel om erfpachters in de gelegenheid te stellen zich te informeren over eeuwigdurende erfpacht.)
- Erfpachtsymposium 2016, april 2016 (Georganiseerd door de gemeente, samen met de MVA en KNB.)
- Klantbordgroep, klantenpanel erfpachters, april 2016 (Eeuwigdurende erfpacht wordt besproken)
- Raadsbesluit 22 juni 2016 (Instemmen met de vaststelling van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (algemene bepalingen 2016)
- Communicatie erfpachters, brief, juli 2016 (Erfpachters worden op de hoogte gesteld van invoering nieuw erfpachtstelsel)
- Klantenpanel, juli 2016
- Expertsessie banken, juli 2016
- Presentatie bij MVA, juli 2016
- Presentatie Ring van notariaat, september 2016
- Collegebesluit, Overstapregeling vrijgave voor inspraak, 20 december 2016,
- Communicatie erfpachters, brief, januari 2017 (Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht: geef uw mening over de plannen. Uitnodiging tot inspraak (De inspraakperiode is van 9 januari 2017 tot en met 19 februari 2017)
- Overleg met gemeente Utrecht, januari 2017 (Uitwisseling van informatie en aanpak en benadering overstapregeling.)
- Bijeenkomst in Pakhuis de Zwijger, januari 2017 (Wethouder geeft toelichting.)
- Informatiemarkt eeuwigdurende erfpacht, 31 januari - 2 februari 2017
- Klantenpanel, januari 2017 (In aanwezigheid van de wethouder)
- Technische sessie raadscommissie RO, januari 2017 (De overstapregeling wordt toegelicht aan de raadscommissie RO.)
- Expertsessies vastgoedprofessionals, banken, notarissen, makelaars, februari 2017.

- Diverse bijeenkomsten in de stad, februari – mei 2017 (Er worden een aantal bijeenkomsten in de stad georganiseerd waar Amsterdammers in gesprek kunnen met de wethouder over collegevoorstellen Overstapregeling.)
- Dwarskijksessie over de Overstapregeling, maart 2017
- Hoorzittingen raadscommissie, april en mei 2017 (De raadscommissie RO organiseert een hoorzitting over de ter inspraak liggende plannen van de overstapregeling.)
- Raadsbesluiten 28 juni 2017 (Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid.)
- Communicatie erfpachters, brief juli 2017 (Overstap naar eeuwigdurende erfpacht aanvragen vanaf 1 oktober 2017. Mogelijkheid tot aanmelden voor de nieuwsbrief.)
- Informatiemarkt eeuwigdurende erfpacht, 18 november 2017
- Collegebesluit 6 februari 2018 (Vaststellen van het gewijzigde beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en kennisnemen van buurtstraatquote 2018, de externe beoordeling van de uitvoering van het beleid en de externe second opinion)
- Collegebesluit 27 maart 2018 (Overeenkomstige toepassing verklaren van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 op erfpachtrechten met particuliere algemene bepalingen)
- Collegebesluit 11 december 2018 (Kennisnemen van de lijst Buurtstraatquote 2019, de externe beoordeling op de uitvoering van het beleid en de second opinion daarop en vaststellen van het geactualiseerde beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten.)
- Collegebesluit 18 december 2018 (Instemmen met het besluit tot het met terugwerkende kracht (tot 1 oktober 2017) tijdelijk (tot 1 januari 2020) verlenen van 10% extra overstapkorting bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.)
- Publiekscampagne 'Ken je Erfpacht' mei 2019 t/m december 2019 (Campagne met borden in de stad, banner campagne, informatie video's gemeentelijke website en AT5, folders stadsdeelkantoren en makelaars en informatiesessie professionals (notarissen, makelaars, banken))
- Communicatie erfpachters, brief, mei 2019 (Nadenken over de toekomst van uw erfpacht)
- Collegebesluit 3 september 2019 (Wijzigingsbesluit Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht Amsterdam (veranderende overstapvoorwaarden per 1 januari 2020))
- Collegebesluit 29 oktober 2019 (Besluit tot wijziging van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht Amsterdam mede in verband met de mogelijkheid van overstap voor erfpachtrechten met een gemengde erfpachtbestemming)
- Communicatie erfpachters, brief, november 2019 (Tot 1 januari 2020 gunstige overstapvoorwaarden)
- Besluit G&O 11 november 2019 uitwerking Coulanceregeling (Besluit van de directeur van Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent uitvoering overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht)
- Collegebesluit 19 november 2019 (Wijzigingsbesluit Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten Amsterdam 2020 en Onbezwaarde waarde, maatwerk buurtstraatquote en procedure van bedenkingen)
- Collegebesluit 7 januari 2020 (Instemmen met het met terugwerkende kracht verlengen van de tot en met 31 december 2019 geldende voorwaarden om over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht tot en met 7 januari 2020)
- Collegebesluit 11 februari 2020 (Wijzigingsbesluit Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen Amsterdam (AB2000-uitgiften na 7 januari 2020))
- Collegebesluit 17 maart 2020 (Instemmen met de vaststelling van het Plan van Aanpak 'Programma Uitvoering Overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht'. De oorspronkelijke

doelstelling was om per september 2021 90% van de overstapaanvragen te voorzien van een overstapaanbieding. Het college heeft bij besluit van 23 maart 2021 in samenhang met het besluit van 30 maart 2021 ingestemd met de herijking van deze doelstelling. De huidige doelstelling luidt dat per einde van het tweede kwartaal van 2022 85% van de overstapaanvragen (voor zowel particulieren als beleggers) van een overstapaanbieding wordt voorzien.

- Collegebesluit 30 juni 2020 (Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent het geactualiseerde beleid grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten (De Grondprijsbepaling voor nieuwe erfpachtrechten 2020)
- Collegebesluit 17 november 2020 (Kennisnemen van de arresten van de Hoge Raad d.d. 17 april 2020 inzake WOZ-beschikking en de gevolgen voor Belastingen Amsterdam en overstap erfpachtrechten, en instemmen met een op onderdelen zo nodig aangepaste werkwijze overstap erfpacht)
- Collegebesluit 8 december 2020 (Besluit omtrent de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2021)
- Collegebesluit 24 november 2020 Besluit mandatering directeur Grond en Ontwikkeling inzake het vaststellen en algemeen bekend maken van de voorwaarden als bedoeld in artikel 18 lid 4 van de Overstapregeling

GEDETAILLEERD Wijzigingen n.a.v de inspraak/participatie op de overstapregeling

- **Ook overstap op WOZ 2015 mogelijk (ipv alleen 2014) omdat WOZ 2015 soms lager is dan 2014.** De laagste van de WOZ met peildatums 1-1-2014 of 1-1-2015 werd gehanteerd bij aanvragen in 2017,2017 of 2019, in plaats van alleen WOZ 2014.
- **Verlening gunstige voorwaarden tot 8 januari 2020 (ipv alleen in 2017)** De periode waarin erfpachters een afweging konden maken om over te stappen op basis van de WOZ-waarde van 1-1-2014 (of 1-1-2015 als deze lager is), de buurtstraatquote van 2017 en het canonpercentage van 2,39% is verlengd. Erfpachters die gedurende 2017, 2018 of 2019 overstappen kregen allemaal de mogelijkheid om van hetzelfde aanbod gebruik te maken.;
- Er werd **25% overstappremie** gehanteerd op het canonbedrag of de afkoopsom in plaats van geen overstappremie
- **De gemiddelde Buurtstraatquote daalde van gemiddeld 28% naar gemiddeld 21%** waarbij de gemiddelde buurtstraatquote van appartementen daalde van 26% naar 21% en van eengezinswoningen van 37% naar 20%.
- **De hoogste buurtstraatquote daalde van 85% naar 49%.** Eigenlijk zou deze buurtstraatquote volgens de rekenregels op 67% uitkomen, maar het college was van mening dat de maximale buurtstraatquote 49% zou moeten zijn om extremen te voorkomen. Als gevolg van die keuze werden 1.200 buurtstraatquotes 'afgetopt'. Door het dalen van de buurtstraatquotes over de hele linie daalden de erfpachtgrondwaarden.
- Er komt een uitbreiding van de vangnetregeling met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling onder strikte voorwaarden. In die gevallen kan een erfpachter onder dezelfde strikte criteria gebruik maken van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling tot het moment dat de erfpachter besluit de woning te verkopen.
- Alleen erfpachters met een woning kunnen overstappen.
- Voor canonbetalende erfpachters komt er na de inspraak een **extra betalingsvorm**, namelijk **alleen de eeuwigdurende canon afkopen**. (dus lopende tijdvak niet afkopen maar canon blijven betalen)

Ander voorbeeld dat college luistert naar de erfpachters, erfpachtersbelangenorganisaties, ketenpartners (notarissen, makelaars, etc) en ACM: **de spijtoptantenregeling**

Onderzocht gaat worden hoe de inzichtelijkheid (binnen de grenzen van de wet) verder vergroot kan worden.