Gemeente Amsterdam

Agendapunt 9: 'Erfpacht in Amsterdam: een Gordiaanse knoop'

Aanwezigheid ter ondersteuning vanuit G&O

5.1.2e. 5.1.2e (5.1.2e, *afd. Erfpacht),* 5.1.2e;
5.1.2e5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e.

Kernboodschap

Erfpacht algemeen

Doelen, grondwaarde en canon

- Erfpacht is sinds 1896 een belangrijk instrument voor de stad. Zonder erfpacht was het niet gelukt om belangrijke doelstellingen - zoals de zelfbewoningsplicht, blijvende middeldure huurwoningen, betaalbare koopwoningen, duurzame gebouwen en de transformatie van gebouwen en gebieden - te realiseren.
- De gemeente kent niet-marktconforme grondprijzen voor bepaalde bestemmingen die wij als stad belangrijk vinden, zoals broedplaatsen en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Met toepassing van erfpacht kunnen voorzieningen, zoals het Slotervaart gezondheidscentrum, hun maatschappelijke functie behouden.
- Daarnaast komen de inkomsten uit gemeentegrond door middel van de afroming van de grondwaardestijging ten gunste aan de gemeenschap en dragen bij aan het realiseren van een levendige en diverse stad voor bewoners en bedrijven.
- Een groot deel van de kritische geluiden over het erfpachtstelsel ziet op de wijze van bepaling van de canon dan wel afkoopsom bij erfpachtwijzigingen en overstap naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente Amsterdam hanteert hiervoor weloverwogen, met instemming van uw raad, al tientallen jaren de residuele grondwaarde met een canonpercentage dat de lange termijn rente volgt. Het advies van de Grondwaardecommissie uit 2015 en de uitkomsten van diverse rechtszaken bevestigen de gemeente in haar keuze voor deze methodiek.
- De grondwaarde is daarmee gerelateerd aan de marktwaarde en bij alle erfpachtwijzigingen, waaronder de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en bestemmingswijzigingen, volgt de actuele waarde van de grond de ontwikkelingen in de marktwaarde.

Overstap

- Het college is van mening dat met de overstapvoorwaarden die golden tot 8 januari 2020 - en waar via de spijtoptantenregeling (een coulance-regeling om alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden indienen, maar dat niet hebben gedaan ('spijtoptanten'), alsnog gedurende zes maanden éénmalig in de gelegenheid te stellen om een overstapaanvraag in te dienen onder de voorwaarden zoals die tot 8 januari 2020 golden) nogmaals een beroep op kan worden gedaan - aan woningerfpachters een financieel aantrekkelijk aanbod is gedaan. De waarde-ontwikkeling van de erfpachtgrond komt toe aan alle aan Amsterdammers. Er is geen aanleiding om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachters nog minder marktwaardevolgend en daarmee goedkoper te maken.

- Een aanzienlijk deel van de door Berenschot gesignaleerde knel- en verbeterpunten zien veel minder op erfpachters (consumenten) die zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Zo is er bij eeuwigdurende erfpacht geen sprake meer van periodieke herziening van de canon of erfpachtvoorwaarden en zijn wijzigingen in het erfpacht- en grondwaardebeleid meestal niet van toepassing op deze erfpachtrechten zolang de erfpachter geen wijziging verzoekt van zijn erfpachtrecht. De (financiële) voorwaarden bij eeuwigdurende erfpacht bieden meer duidelijkheid aan erfpachters.
- De kritische geluiden hebben vaak betrekking op het bedrag dat erfpachters moeten betalen om over te kunnen stappen, dus in feite de hoogte van de afroming van de meerwaarde. Die uit zich in kritiek op alle onderdelen van de overstap en grondwaardebeleid, waarmee de gemeente de hoogte van het overstapbedrag bepaalt. Zo is er in de afgelopen periode kritiek geuit op de WOZ-waarde (oprekken beroepstermijn, aanvallen erfpachtcorrectie), stichtingskosten, grondwaarde, residueel rekenen als systeem, canonpercentage, discontovoet, termijn van gunstige voorwaarde en elk ander denkbaar onderdeel waarmee het overstapbedrag omlaag zou kunnen worden gebracht.

Erfpachtstelsel is één geheel; geen aanpassingen op basis van alleen Berenschot

- Zoals het college al in haar eerste bestuurlijke reactie aangaf is het college kritisch op onderdelen van het Berenschotrapport. Daarnaast ziet het college echter ook goede aanknopingspunten voor de verdere verbetering van het erfpachtstelsel.
- Sommige aanbevelingen van Berenschot vallen (geheel of gedeeltelijk) samen met voorlopige uitkomsten knel en verbeterpuntenonderzoek van het college. Het onderzoeksrapport zit in de eerste helft van december 2021 in het college en gaat dan naar de cie. RO en de raad ter bespreking in januari 2022.
- 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 al 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.
- Voorstel van de wethouder kan daarom zijn om de behandeling van het Berenschotrapport in de raad van 26/27 januari te laten plaatsvinden, waardoor deze in samenhang met elkaar kunnen worden besproken.

Aanknopingspunten uit het Berenschot rapport die tot verdere verbetering van het erfpachtstelsel kunnen leiden
NB: zie de bijlage voor een puntsgewijze reactie op de voorstellen uit de raadsvoordracht.

I. <u>Externe expertise betrekken bij de beleidsvorming</u>

In het Berenschot rapport wordt geadviseerd om bij toekomstige beleidsaanpassingen vaker en eerder externe partijen in te schakelen door middel van bijvoorbeeld expertsessies en

hoorzittingen. Dit punt komt terug in het knel- en verbeterpunten onderzoek van het college. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn o.a.:

- Vroegtijdige inschakeling van externe partijen kan leiden tot meer draagvlak onder diverse groepen erfpachters;
- Door meer verschillende visies en methodes met elkaar te vergelijken komt een beter afgewogen beleid tot stand;
- Tijdens de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel heeft dit veelvuldig plaatsgevonden (klantenpanel, expertsessies, gesprekken met andere gemeenten, dwarskijksessies etc.)
- Vooraf moet goed bedacht en vastgelegd worden hoe ver invloed van de advisering aan de voorkant reikt, immers een eventueel verplicht of bindend karakter van externe advisering aan de voorkant leidt tot minder beleidsvrijheid van de gemeente;
- Het is een illusie dat op alle onderdelen consensus kan worden bereikt met alle externe partijen, zeker waar het gaat om de aspecten die betrekking hebben de hoogte van het canonbedrag c.q. canonmeerwaarde die betaald moet worden.

II. Participatie

Berenschot stelt voor om de randvoorwaarden van het erfpachtstelsel in overleg met en met inbreng van betrokken burgers tot stand te laten komen.
Er is al een gemeentelijk Beleidskader Participatie. Het college is van mening dat onderzoek naar verdere verbetering van participatie bij beleidsvorming mogelijk is.

- Betere participatie kan leiden tot meer draagvlak bij de burgers: mogelijk minder het gevoel van eenzijdig opleggen van regels en beleid;
- Het biedt de mogelijkheid om vaker en beter stil te staan bij de doelen van het erfpachtstelsel die de basis zijn voor beleid en beleidsaanpassingen;
- Beleidswijzigingen krijgen een langere doorlooptijd;
- Verwachtingsmanagement; niet alle betrokkenen zullen op alle punten tevreden worden, omdat een (belangen)afweging vaak leidt tot het maken van keuzes.

III. Onafhankelijke externe geschillencommissie

In het Berenschot rapport wordt geadviseerd om in het kader van de overstapberekening te onderzoeken of een onafhankelijke geschillencommissie kan worden geïntroduceerd die erfpachters binnen de juridische grenzen helpt en kan bemiddelen met de gemeente. Dit punt nemen we eveneens mee in het kader van het knel- en verbeterpunten onderzoek en kan volgens het college nader onderzocht. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:

- Een onafhankelijke toetsingscommissie kan leiden tot meer draagvlak voor het stelsel;
- Instelling van een onafhankelijke commissie kan leiden tot beter maatwerk voor de gevallen die niet goed binnen de beleidskaders passen en kan daarmee de uitvoering verder verbeteren;
- Er moet een goede afbakening zijn waar de onafhankelijke commissie op kan toetsen. Het moet dan gaan over de toepassing van het beleid in een bepaalde situatie, niet over het beleid zelf;
- Een onafhankelijke commissie dient uit een vaste samenstelling te bestaan, continuïteit moet worden gewaarborgd;
- Vastgelegd moet worden of het advies van de commissie bindend is of niet;
- Erfpachters die al zijn overgestapt willen mogelijk ook nog gebruik kunnen maken van een dergelijke commissie. Bedacht moet worden hoe hiermee wordt omgegaan;
- In gevallen waarbij de gemeente een onbezwaarde waarde of een maatwerk BSQ vaststelt (omdat er geen WOZ-waarde beschikbaar is), bestaat al de mogelijkheid voor de erfpachter om op bepaalde onderdelen bedenkingen te uiten;
- In het Berenschotrapport wordt de commissie vooral aan de overstap en de overstapaanbieding gekoppeld, maar wellicht is het ook wenselijk c.q. bestaat de behoefte een dergelijke commissie ook voor andere gemeentelijke aanbiedingen (bestemmingswijziging, bebouwingswijziging etc.) in het leven te roepen.

Dit zal wel vertragende werking hebben als dit wordt ingevoerd bij de afhandeling van dossiers.

BIJLAGE: Puntsgewijze reactie op de voorstellen uit de raadsvoordracht

1. Om consumentenbescherming vanuit het perspectief van goed bestuur nadrukkelijk als uitgangspunt te nemen voor het (actieve) grondbeleid van de gemeente Amsterdam met gebruikmaking van erfpacht.
Reactie college:
Dit punt onderschrijft het college niet. De Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur zijn de algemeen aanvaarde een kenbare rechtsnormen die gelden en waar bijvoorbeeld ook een rechter het gemeentelijk handelen aan toetst. De Algemene Beginselen van Goed Bestuur zijn dat niet. Het zijn geen harde criteria waaraan kan worden getoetst. De invulling daarvan is niet vastomlijnd (er is geen consensus of jurisprudentie over de uitleg/invulling) en de begrippen en invulling zijn niet algemeen kenbaar of algemeen geaccepteerd. Ze gelden bijvoorbeeld ook niet bij het overige overheidshandelen of het gemeentelijk handelen op andere, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke terreinen.

De minister van BiZa gaf in haar brief van 25 augustus jl. ook aan:

> *"De overheid is in haar handelen gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dat geldt ook bij het privaatrechtelijk handelen van een gemeentebestuur."*

NB: Dat laat echter onverlet dat er diverse concrete punten of elementen zijn die kunnen leiden tot een beter erfpachtstelsel. Het college gaat dan ook daar graag het gesprek met de raad over aan om die onderwerpen (participatie, transparantie etc.) nader uit te werken en daar invulling aan te geven. Een en ander mede naar aanleiding van het nog vast te stellen eigen college- onderzoek.

2. De kaderstellende rol die de raad heeft in relatie tot de bevoegdheid van het college uit artikel 160 Gemeentewet (verrichten van privaatrechtelijke handelingen) actiever op te pakken om zo de democratische legitimiteit van het erfpachtstelsel te versterken.
Reactie college:
Dit punt is aan de raad, zolang dat maar past binnen de wettelijke bevoegdheidsverdeling tussen raad en college. Het college gaat hier graag het gesprek over aan met de raad.

3. Om hiertoe een discussie te starten over het door de gemeente te hanteren normenkader, waar erfpachtbeleid aan kan worden getoetst en aan moet voldoen.
Reactie college:
Dit punt is aan de raad. Het college gaat hier graag het gesprek over aan met de raad.

4. Bij het ontwikkelen daarvan als leidraad te nemen het normenkader dat de AFM heeft voor complexe financiële producten.
Reactie college:
Het college onderschrijft dit punt niet.
Erfpacht is geen (complex) financieel product. Erfpacht is een zakelijk recht dat iemand het recht geeft de onroerende zaak van iemand anders te gebruiken. 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.

5. Om de randvoorwaarden van het erfpachtstelsel in overleg met en met inbreng van betrokken burgers tot stand te laten komen.
Reactie college:
Dit punt nemen we deels mee in het kader van het knel- en verbeterpunten onderzoek.
Onderzocht kan worden hoe we het beleid meer participatief kunnen vormgeven door stakeholders in een vroeg(er) stadium te consulteren bij beleidsvorming (c.q. voorgenomen beleidswijzigingen). Aandachtspunt hierbij is dat de participatie zich niet slechts op erfpachters richt maar ook op de inschakeling van externe partijen. Zie ook hiervoor het punt "externe expertise betrekken bij beleidsvorming".

6. Om met de accountant, de ombudsman en/of de rekenkamer te onderzoeken hoe de raad beter in positie kan komen om de uitvoering van het te ontwikkelen normenkader te controleren.
Reactie college:
Dit punt is aan de raad. Het college gaat hier graag het gesprek over aan met de raad.

7. Om door het opstellen van een algemeen participatiekader de positie van zowel de gemeenteraad als de positie van de burger te versterken.
Reactie college:
Dit punt nemen we mee in het kader van het knel- en verbeterpunten onderzoek.
Zie hiervoor onder II. Er is een gemeentelijk Beleidskader Participatie maar kijken naar verdere verbetering kan altijd.

8. Om op deze wijze invulling te geven aan de beginselen van rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie.
Reactie college:
Dit punt nemen we gedeeltelijk mee in het kader van het knel- en verbeterpunten onderzoek.
Het college is uiteraard bereid om kritisch te kijken naar hoe rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie bij de (uitvoering van) het erfpachtstelsel zijn geborgd en verder kunnen worden vergroot.
Rechtszekerheidsbeginsel en (rechts)gelijkheidsbeginsel zijn "harde" criteria/beginselen van behoorlijk bestuur waaraan het overheidshandelen kan worden/wordt getoetst. Beginselen van transparantie en participatie zijn geen algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De invulling daarvan is niet vastomlijnd (er is geen consensus of jurisprudentie over de uitleg/invulling) en de begrippen en invulling zijn niet algemeen kenbaar of algemeen geaccepteerd. Maar transparantie en participatie zijn wel onderwerpen waar het college graag met de raad het gesprek over aangaat om te bezien hoe dat verder verbeterd kan worden.

9. Om een systematisch onderzoek in te stellen naar de manier waarop professionele partijen zoals makelaars, notarissen, hypotheekadviseurs, en banken consumenten informeren en voorlichten over erfpacht, om te komen tot een goede vastlegging van ieders rol en verantwoordelijkheid.
Reactie college:
Dit punt nemen we mee in het kader van het knel- en verbeterpunten onderzoek.

Onderzocht zal worden hoe de kennisoverdracht van de gemeente richting erfpachters via ketenpartners zoals notarissen, makelaars etc. vergroot kan worden. De rol van de gemeente is wat dit punt betreft vooral faciliterend, de gemeente kan deze professionele partijen immers niet voorschrijven hoe zij erfpachters moeten informeren. Daarnaast heeft de erfpachter ook een verantwoordelijkheid om zichzelf voldoende te informeren.

10. Te onderzoeken of de instelling van een onafhankelijke geschillencommissie tegemoet kan komen aan het ontbreken van een vorm van laagdrempelige rechtsbescherming voor Erfpachters.
Reactie college:
Dit punt nemen we mee in het kader van het knel- en verbeterpunten onderzoek.
zie onder III

11. Dat alle componenten van het erfpachtstelsel gebaseerd dienen te zijn op openbare gegevens en voorzien te zijn van een goede onderbouwing.
Reactie college:
Dit punt nemen we mee in het kader van het knel- en verbeterpunten onderzoek.
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 reeds grondwaarderapporten ontwikkeld die zien op de WOZ/onbezwaarde waarde en grondwaarderapporten die zien op BSQ's, om zo het inzicht in de bepaling van de grondwaarde te verder verhelderen. Onderzocht gaat worden hoe de inzichtelijkheid (binnen de grenzen van de wet) verder vergroot kan worden.

12. Een algemene bijsluiter te (laten) maken waarin consumenten op risico's wordt gewezen en een verwijzing zit naar adviseurs die een op persoonlijke maat gesneden advies kunnen geven;
Reactie college:
Dit punt nemen we mee in het kader van het knel- en verbeterpunten onderzoek.
In de overstapaanbieding en in het overstapportaal verwijzen we erfpachters al naar adviseurs die een persoonlijk, op maat gesneden advies kunnen geven. Onderzocht gaat worden hoe we de informatievoorziening (al dan niet via de ketenpartners) verder kunnen vergroten. Zie ook onder 9.

13. 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;
Reactie college:
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.

14. Het college moet de gemeenteraad actief en regelmatig, in ieder geval bij het jaarverslag, informeren over de actuele stand van zaken in de uitvoering van het erfpachtstelsel, waarbij het door het bestuursorgaan gevoerde beleid wordt uiteengezet en dan met name waar het betreft de vier genoemde beginselen.
Reactie college:

Doen we al voor een groot deel maar er kan worden bekeken hoe dit verder kan worden verbeterd/beter kan worden geborgd.
Over de voortgang van de overstapregeling wordt al periodiek, per kwartaal gerapporteerd. Het grondprijsbeleid wordt jaarlijks vastgesteld door het college en met de raad besproken. Afwijkingen van het grondprijsbeleid worden jaarlijks aan het college gerapporteerd via de Rapportage toepassing grondprijsbeleid.

15. 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.
Reactie college:
Volgens het college zijn er al veel waarborgen:
- 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.

De gemeente heeft geen aanwijzingen dat externe deskundigen op grote schaal niet onafhankelijk zouden optreden. Als de gemeente vermoedens heeft zal ze de deskundigen kritisch bevragen en of aanspreken. Of externe deskundigen in het kader van de CHET daadwerkelijk onafhankelijk optreden is, kan uiteindelijk ter beoordeling aan de rechter worden voorgelegd. De gemeente is hier echter terughoudend omdat een dergelijke procedure bezwarend is voor de erfpachter.

16. Om in samenspraak met het college de doelstellingen achter het instrument erfpacht, in ieder geval voor woningen, opnieuw te bezien en vast te stellen, en daarbij onderscheid te maken tussen de verschillende doelstellingen, zoals ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, inclusie en diversiteit van de stad, financiële solidariteit tussen Amsterdammers, en de financiële positie van de gemeente Amsterdam, en te onderbouwen of en in hoeverre erfpacht het beste en meest effectieve, doelmatige en doeltreffende instrument is om die doelstelling te bereiken.
Reactie college:
Het college onderschrijft de huidige doelen van het stelsel. De doelen hoeven wat het college betreft niet te worden herzien. De doelen van het erfpachtstelsel kunnen we wel nader uitwerken, beter toelichten en (explicieter) als uitgangspunt nemen voor beleidswijzigingen en externe communicatie.
Het college is van mening dat het erfpachtstelsel van onverminderde waarde is voor de stad. Uit ons onderzoek blijkt, mede uit een analyse van prof. mr. 5.1.2e, dat erfpacht als sturingsinstrument belangrijk is voor Amsterdam. Dit advies wordt bij het knel- en verbeterpuntenonderzoek medio december openbaar gemaakt. Door het erfpachtstelsel lukt het ons om belangrijke doelstellingen - zoals de zelfbewoningsplicht, blijvende middeldure huurwoningen, betaalbare koopwoningen, duurzame gebouwen en de transformatie van gebouwen en gebieden - te realiseren.
Daarnaast komt de waarde-ontwikkeling van de grond ten goede aan de gemeenschap. Dit is ook een belangrijk doel. Met de introductie van eeuwigdurende erfpacht is deze doelstelling voor een deel van het erfpachtstelsel losgelaten.

Annotatie Spijtoptantenregeling (NIET-GEAGENDEERD)

Kernboodschap
Het college heeft uit coulance besloten om alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden indienen, maar dat niet hebben gedaan ('spijtoptanten'), alsnog gedurende zes maanden éénmalig in de gelegenheid te stellen om een overstapaanvraag in te dienen onder de voorwaarden zoals die tot 8 januari 2020 golden. Juridisch gezien is er geen reden om tot een spijtoptantenregeling te besluiten. Desondanks gaat het college, mede in het licht van de diverse verzoeken om een pardonregeling en vooral ook om erfpachters zekerheid en duidelijkheid te bieden, een spijtoptantenregeling maken.

Aanleiding Spijtoptantenregeling
Een drietal ontwikkelingen heeft een rol gespeeld bij het instellen van de Spijtoptantenregeling:

- Uit het Berenschotonderzoek, dat in opdracht van uw raad is uitgevoerd, blijkt dat Berenschot van mening is dat burgers zich, gezien de tijdelijkheid van de voorwaarden, gedwongen voelen om een keuze te maken in een voor hen onzekere context;
- De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft het afgelopen jaar diverse meldingen gekregen van erfpachters over de gemeentelijke informatievoorziening rondom de overstapvoorwaarden. In de afgelopen maanden heeft de gemeente hierover diverse gesprekken gevoerd met de ACM. De ACM is van mening dat de gemeente uitvoerig heeft geïnformeerd over de Overstapregeling en de overstapvoorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Echter, de voorlichting van de gemeente over de hefboomwerking van de WOZ-waarde bij de overstapberekening was volgens de ACM voor een groep consumenten mogelijk niet duidelijk genoeg om het belang van het doen van een aanvraag onder de tijdelijke voorwaarden op waarde te kunnen schatten. De ACM heeft geen overtreding van de Mededingingswet of schending van het consumentenrecht vastgesteld;
- Tenslotte heeft onderzoeksbureau Deloitte namens het college een groot aantal interviews afgenomen in het kader van het lopende college-onderzoek naar de knel- en verbeterpunten in het erfpachtstelsel. Vanuit onder meer erfpachtersbelangenorganisaties, het notariaat, de makelaardij en beleggers is de suggestie gedaan om – mogelijk mede vanwege de sterke stijging van de WOZ-waarde en de hefboomwerking - erfpachters die niet tijdig vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hebben ingediend, alsnog in de gelegenheid te stellen een aanvraag te doen onder de voorwaarden van 2019.

Q&A

Vraag: Betekent dit dat de gemeente erfpachters eigenlijk niet goed genoeg geïnformeerd heeft?
Antwoord: De communicatie vanuit de gemeente over de overstapregeling is zeer uitgebreid en voldoende geweest. Zo is de erfpachtcampagne 'Ken je Erfpacht' zeer effectief gebleken. Uit de analyse eindmeting van januari 2020 bleek dat 93% van de erfpachters bekend was met eeuwigdurende erfpacht en de overstapmogelijkheid. Circa 85% van de woningerfpachters heeft een aanvraag gedaan vóór 8 januari 2020. Het college heeft echter alle genoemde signalen van erfpachters, erfpachtersbelangenorganisaties en andere externe partijen in overweging genomen en wil de relatief kleine groep van 15% van de erfpachters die geen overstapaanvraag deden vóór 8 januari 2020, tegemoetkomen.

Vraag: Werd de gemeente min of meer gedwongen door de ACM om de Spijtoptantenregeling in het leven te roepen?
Antwoord: Nee, daar is geen sprake van. De ACM is van mening dat de gemeente uitvoerig heeft geïnformeerd over de Overstapregeling en de overstapvoorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Echter, de voorlichting van de gemeente over de hefboomwerking van de WOZ-waarde bij de overstapberekening was volgens de ACM voor een groep consumenten mogelijk niet duidelijk genoeg om het belang van het doen van een aanvraag onder de tijdelijke voorwaarden op waarde te kunnen schatten. De ACM heeft geen overtreding van de Mededingingswet of schending van

het consumentenrecht vastgesteld. Juridisch gezien is er dus geen reden om tot een spijtoptantenregeling te besluiten. Desondanks wil het college, mede in het licht van de diverse verzoeken om een pardonregeling en vooral ook om erfpachters zekerheid en duidelijkheid te bieden, een spijtoptantenregeling gaan maken.

Vraag: Wanneer zal de Spijtoptantenregeling in werking treden?
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. Dit laatste is vaak de meest ingewikkelde klus.

Vraag: Een aantal erfpachtbelangenorganisaties heeft al aangegeven dat zij graag willen meedenken over de nadere uitwerking van de Spijtoptantenregeling. Worden zij betrokken bij de uitwerking van de regeling? En zo ja hoe?
Antwoord: Uiteraard waardeert de gemeente de betrokkenheid van de erfpachtbelangenorganisaties. Dat was ook een van de aanleidingen tot het collegebesluit. 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.

Vraag: Geldt de Spijtoptantenregeling ook voor erfpachters die een aanbieding hebben ontvangen, maar niet binnen de acceptatietermijn hebben geaccepteerd? Voor hen geldt toch ook het argument dat zij niet voldoende zijn geïnformeerd over de hefboomwerking?
Antwoord: De gemeente zal de Spijtoptantenregeling nader uitwerken, zodat de regeling vervolgens ter bestuurlijke besluitvorming kan worden voorgelegd. Tijdens de uitwerking van de Spijtoptantenregeling zal de groep voor wie de regeling gaat gelden, zorgvuldig worden vastgesteld.

Vraag: Wat betekent de Spijtoptantenregeling voor de doelstelling om in het tweede kwartaal van 2022 aan 85% van de erfpachters die voor 8 januari 2020 een overstapaanvraag heeft ingediend, een aanbieding te versturen?
Antwoord: De gemeente zal zo snel mogelijk de Spijtoptantenregeling nader uitwerken, zodat de regeling vervolgens ter bestuurlijke besluitvorming kan worden voorgelegd. Tijdens de uitwerking wordt ook onderzocht wat de invoering van de Spijtoptantenregeling betekent voor de doelstelling. De afdeling die belast is met de uitvoering van de Overstapregeling zal ook de Spijtoptantenregeling uitwerken, dit betekent een extra belasting voor de medewerkers.

Vraag: Hoe lang krijgen erfpachters de tijd om alsnog een aanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019?
Antwoord: Alle erfpachters die daarvoor in aanmerking komen zullen hierover worden geïnformeerd en zij krijgen vervolgens zes maanden de tijd om via het Overstapportaal alsnog een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019.

Vraag: Hoe worden de erfpachters over de Spijtoptantenregeling geïnformeerd?
Antwoord: Erfpachters worden persoonlijk bericht over de regeling en er komt berichtgeving via de online kanalen. Er wordt tijdens de uitwerking van de regeling nader onderzocht of er meer communicatiekanalen kunnen worden ingezet.



Annotatie Telegraaf vragen over afkoop (NIET-GEAGENDEERD)

Inhoud artikel Telegraaf

In de Telegraaf is een artikel verschenen waarin naar aanleiding van brieven van een makelaarskantoor wordt aangegeven dat hoe langer de erfpachter wacht met eeuwigdurend afkopen van de canon, hoe hoger de afkoopsom wordt. Er wordt vermeld dat de kosten vanaf 1 oktober 2017 met een rente van 4,5% per jaar stijgen en dat dit nu al een stijging van de afkoopsom van 18,5% betekent. Ook wordt aangegeven dat de gemeente de erfpachters hierover niet juist zou hebben geïnformeerd.

NB: dit onderwerp is complex en het is daarom voorstelbaar dat de vragen hierover een financieel-technisch karakter zullen hebben. In dat geval, wordt u geadviseerd de commissie RO&G toe te zeggen hier schriftelijk op terug te komen.

Kernboodschap

- De hoogte van de afkoopsom is in financiële zin gelijkwaardig aan het canonbedrag.
- Het college uit de periode 2014 – 2018 heeft ervoor gekozen om voor eeuwigdurende afkoop, maar ook voor het eeuwigdurend vastklikken te rekenen met rekendatum 1 oktober 2017. De rekendatum 1 oktober 2017 staat vermeld in de Overstapregeling om ervoor te zorgen dat alle aanvragen tot overstap die zijn ingediend vóór 8 januari 2020 op gelijke wijze worden berekend. Door het rekenen met dezelfde rekendatum is afkopen in financiële zin niet aantrekkelijker dan eeuwigdurend canon vastklikken. Het is alleen een andere vorm van betalen (toekomstige canonbetalingen worden bij afkoop netto contant gemaakt).
- Ook bij aanvragen vanaf 8 januari 2020 blijft afkopen of canon betalen in financiële zin gelijkwaardig aan elkaar. Bij aanvragen op basis van het reguliere overstapbeleid (aanvragen vanaf 8 januari 2020) wordt de hoogte van de afkoopsom berekend op het moment van de aanvraag voor afkoop en op basis van de canon die je op dat moment betaalt en het actuele canonpercentage dat op dat moment geldt (dus de actuele discontovoet).

Wijze van informeren van de erfpachters door de gemeente

- Erfpachters worden verwezen naar de gemeentelijke website, waar rekenvoorbeelden worden gegeven. Bij de rekenvoorbeelden staat uitgelegd welke parameters worden gebruikt voor het berekenen van de afkoopsom eeuwigdurende erfpacht en waar deze parameters voor staan.
- Tevens wordt aangegeven dat er andere financiële waarden gelden wanneer de aanvraag voor overstap op een ander moment wordt gedaan.

- De gemeente geeft bewust geen exacte cijfers voor de toekomst, omdat de inflatie en de hoogte van de rente vooraf niet zijn te voorspellen.
- In de PIP en in de erfpachtaanbieding is een financiële bijlage opgenomen. Hierin wordt de erfpachter meerdere keren geadviseerd om een financieel adviseur te raadplegen.

Uitleg discontovoet

- De discontovoet volgt uit het canonpercentage, waarin de parameters (rente, risico-opslag en verwachtingsinflatie) zitten.
- De discontovoet maakt het mogelijk te rekenen met bedragen op verschillende momenten in de tijd. De waarde van een euro nu is niet gelijk aan de waarde van een euro over een jaar.
- De gemeentelijke discontovoet van (thans) 4,5% is opgebouwd uit 1,0% rente, 1,5% risico-opslag en 2,0% verwachtingsinflatie:
    - Inflatie houdt in dat het geld ieder jaar een paar procent minder waard wordt. De canon wordt jaarlijks aangepast met de daadwerkelijke inflatie, zodat de waarde van de canon rekening houdt met de geldontwaarding. Dit is ook het geval bij bijvoorbeeld huren, die ook met de inflatie stijgen.
    - Voor de berekening van het canonpercentage maakt de gemeente gebruik van de reële rente. Dit is de nominale rente (zijnde het actuele rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar) gecorrigeerd voor de inflatieverwachting. De actuele reële rente is momenteel negatief. De gemeente hanteert, op advies van de Grondwaardecommissie, een bandbreedte voor de reële rente tussen de 1% en 3%. De reële rente die gebruikt wordt voor de berekening van het canonpercentage is daarom 1,0%.
- De discontovoet is dus net als de reële rente en het canonpercentage geen vast getal, maar afhankelijk van de ontwikkeling van de onderliggende parameters (rente, risico-opslag en verwachtingsinflatie) en kan hierdoor ook oplopen, bijvoorbeeld als de rente stijgt.
- De reële rente kent een vastgestelde onder- en bovengrens, waardoor het canonpercentage en de discontovoet deze automatisch ook hebben. Het canonpercentage en de discontovoet zijn sinds 2016 ongewijzigd gebleven op resp. 2,39% en 4,50%, omdat al langere tijd de rente ver onder de ondergrens van de rente ligt die voor het canonpercentage wordt gebruikt.

Wijze van berekenen van de afkoopsom bij eeuwigdurende erfpacht
De afkoopsom wordt berekend met de volgende formule:

Afkoopsom = jaarlijkse canon / canonpercentage

In deze formule wordt de component "jaarlijkse canon", voor overgestapte rechten, vanaf 1 oktober 2017 ieder jaar aangepast aan de daadwerkelijke inflatie.

De gemeentelijke discontovoet is geen vast getal, maar afhankelijk van de ontwikkeling van de onderliggende parameters. Dat zijn de rente, risico-opslag en de verwachtingsinflatie.

Q&A

1. **Vraag**:
   Door wie en op welk moment is de hoogte van de gemeentelijke discontovoet (4,5%) bepaald en ingevoerd (bestaande uit ca. 2,5% rente en 2,0% inflatie)?

   Antwoord:

Het college en vervolgens de gemeenteraad hebben de discontovoet vastgesteld in 2016. De basis voor de totstandkoming van de hoogte van de discontovoet was het rapport van de GWC 2015. Daarna heeft het bestuurlijk team, bestaande uit de wethouders Grondzaken, Wonen en Financiën de waarden uitgewerkt in concrete voorstellen en uiteindelijk heeft het college na inspraakrondes het besluit genomen.

De wijze van berekenen van het canonpercentage is ons aangereikt door de Grondwaardecommissie (GWC).

Uitleg discontovoet
Met behulp van de discontovoet worden bedragen in het heden, kasstromen in de toekomst en bedragen in de toekomst, vergelijkbaar met elkaar. Deze waarden zijn meteen bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht (juni 2016) ingevoerd.

De discontovoet volgt uit het canonpercentage, waarin de parameters (rente, risico-opslag en verwachtingsinflatie) zitten. De discontovoet maakt het mogelijk te rekenen met bedragen op verschillende momenten in de tijd. De waarde van een euro nu is niet gelijk aan de waarde van een euro over een jaar.

Conform het advies van de GWC (Grondwaardecommissie, 2015) zijn de parameters voor het bepalen van het canonpercentage voor de AB2016:

- de lange-termijn discontovoet (met een minimum en een maximum);
- de lange-termijn inflatieverwachting; en
- een risico-opslag (vooral bedoeld voor het risico dat de gemeentelijke leenrente op termijn stijgt, waardoor de gemeente méér rente zou betalen dan dat zij aan canon ontvangt).

Gelijktijdig met de invoering van de AB2016 is ook het Grondprijsbeleid nieuwe uitgiften vastgesteld. In het Grondprijsbeleid zit een hoofdstuk over canonpercentage en discontovoet.

Hierbij wordt de rente- en inflatieverwachting voor de lange termijn gebruikt, omdat de canon en/of afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht voor een (eeuwigdurende) lange periode worden vastgesteld.

De discontovoet is dus net als het canonpercentage geen vast getal, maar afhankelijk van de ontwikkeling van de onderliggende parameters (rente en inflatie) en kan hierdoor ook oplopen, bijvoorbeeld als de rente stijgt.

Zowel voor het canonpercentage als voor de discontovoet geldt een gestelde onder- en bovengrens. Het canonpercentage en de discontovoet zijn sinds 2016 ongewijzigd gebleven op resp. 2,39% en 4,50%, omdat al langere tijd de rente ver onder de ondergrens van de rente ligt die voor het canonpercentage wordt gebruikt.

2. **Vraag**:
Door wie en op welk moment is bepaald om overstap met eeuwigdurende afkoop destijds aantrekkelijker te maken dan het vastklikken van de canon?

Antwoord:
De hoogte van de afkoopsom is in financiële zin gelijkwaardig aan het canonbedrag. Daarmee is het afkopen van de canonverplichtingen in een keer, financieel gezien, niet aantrekkelijker dan vastklikken van de canon.

Het college uit de periode 2014 – 2018 heeft ervoor gekozen om voor eeuwigdurende afkoop, maar ook voor het eeuwigdurend vastklikken te rekenen met rekendatum 1 oktober 2017.

De rekendatum 1 oktober 2017 staat vermeld in de Overstapregeling om ervoor te zorgen dat alle aanvragen tot overstap die zijn ingediend vóór 8 januari 2020 op gelijke wijze worden berekend. Het maakt dus voor de berekening niet uit of de erfpachter de aanvraag heeft gedaan in 2017, 2018, 2019 of in 2020 (vóór 8 januari 2020).

Door het rekenen met dezelfde rekendatum is afkopen in financiële zin niet aantrekkelijker dan eeuwigdurend canon vastklikken. Het is alleen een andere vorm van betalen. Afkopen is niets anders dan het netto contant maken van alle toekomstige canonbetalingen die een erfpachter verplicht is om nog aan de gemeente te betalen.

Ook bij aanvragen vanaf 8 januari 2020 blijft afkopen of canon betalen in financiële zin gelijkwaardig aan elkaar. Bij aanvragen op basis van het reguliere overstapbeleid (aanvragen vanaf 8 januari 2020) wordt de hoogte van de afkoopsom berekend op het moment van de aanvraag voor afkoop en op basis van de canon die je op dat moment betaalt en het actuele canonpercentage dat op dat moment geldt (dus de actuele discontovoet).

3. **Vraag**:
Waarom is de keuze gemaakt om afkoop aantrekkelijker te maken?

Antwoord:
De hoogte van de afkoopsom is in financiële zin gelijkwaardig aan het canonbedrag. Daarmee is het afkopen van de canonverplichtingen in een keer niet aantrekkelijker dan vastklikken van de canon.

Afkoop is enkel een andere betalingsvorm. De afkoopsom is de totale waarde van de toekomstige canonverplichtingen omgerekend naar de actuele geldwaarde op het moment van afkoop. Dat maakt dat afkoopsommen op verschillende tijdsmomenten onvergelijkbaar zijn.

Afkoop is, naast canonbetaling, als betalingsvorm aangeboden, omdat dit voor de erfpachter als voordeel heeft dat het zeer dicht in de buurt komt van vol-eigendom, omdat de erfpachter na afkoop in beginsel geen enkele financiële verplichting meer heeft naar de gemeente (mits de bestemming van het erfpachtrecht niet wijzigt).

Voor de gemeente heeft het als voordeel dat de gemeentelijke schulden teruggebracht worden en dat de beheerskosten afnemen. De betalingsvorm afkoop is echter niet in financiële zin aantrekkelijker gemaakt dan canonbetaling, om te voorkomen dat er ongelijkheid ontstaat.

Hierbij moet wel worden opgemerkt, dat de discontovoet en het canonpercentage zijn gebaseerd op de gemeentelijke verwachtingen. Het kan zijn dat een particuliere erfpachter een andere afweging/beleving heeft als het gaat om de tijdswaarde van geld, wonen en inflatie. In dat geval kan hij/zij mogelijk het gevoel hebben dat canon betalen goedkoper (of juist duurder) aanvoelt dan afkopen.

4. **Vraag**:
Erfpachters zijn bij hun overstap geïnformeerd dat zij nu kunnen kiezen voor de betaaloptie vastklikken en op een later moment alsnog kunnen afkopen. Maar zijn erfpachters ook geïnformeerd over de stijging van de afkoopsom door de jaarlijkse

discontovoet van 4,5 % en dat deze discontovoet wordt berekend vanaf oktober 2017? Zo ja, waar stond dat voor de erfpachters uitgelegd? En zat daar een rekenvoorbeeld bij?

Antwoord:
Bij het aanvragen van een overstap ontvangen erfpachters een Persoonlijk Informatie Pakket (PIP).
In de PIP en aanbieding is een financiële bijlage opgenomen. Omdat de financiële berekeningen lastig zijn voor veel erfpachters, wordt in de documenten meerdere keren geadviseerd een financieel adviseur te vragen om de mogelijkheden te bespreken. Ook worden erfpachters verwezen naar de gemeentelijke website, waar rekenvoorbeelden worden gegeven.

Bij de rekenvoorbeelden staat uitgelegd welke parameters worden gebruikt voor het berekenen van de afkoopsom eeuwigdurende erfpacht en waar deze parameters voor staan.
In de financiële uitleg in de PIP staan de parameters vermeld, die worden gebruikt voor de rekendatum voor overstap op basis van de gunstige overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020.
Daarbij wordt aangegeven dat er andere financiële waarden gelden wanneer de aanvraag voor overstap op een ander moment wordt gedaan.

De gemeente geeft feitelijke informatie en geen speculatieve informatie. Een huidige afkoopsom wordt berekend met de formule:
huidige canon gedeeld door het huidige canonpercentage.

In vergelijking met 2017 is een vastgeklikte jaarcanon door inflatie op dit moment gestegen. Wat toekomstige berekeningen worden hangt af van veel factoren, zoals onder andere de hoogte van de canon op dat moment en de hoogte van de discontovoet.

De gemeente geeft bewust geen exacte cijfers voor de toekomst (zoals de makelaars en de Telegraaf nu met 18,5%), omdat de inflatie vooraf niet te voorspellen is.
Erfpachters zouden kunnen stellen dat de gemeente hen verkeerd heeft voorgelicht. Wanneer bijvoorbeeld in de toekomst de rente sterk gaat stijgen (waardoor het canonpercentage boven de 2,39% uitkomt) kunnen afkoopsommen weer gaan dalen. Vooraf kan echter niet worden voorspeld wanneer en in welke mate de rente in de toekomst zal stijgen.

5. **Vraag**:
Als het voor erfpachters niet duidelijk is geweest dat de afkoopsom zo veel duurder ging worden dan op het beslismoment van "aanbieding accepteren afkoopsom" en dat door de media aandacht dat nu wel duidelijk wordt. Kunnen zij hier nog wat aan doen?

Antwoord:
De betalingsvorm afkoop is niet duurder geworden dan de betalingsvorm canon vastklikken. Deze waren, zijn en blijven in de toekomst in financiële zin gelijkwaardig aan elkaar.

Erfpachters, die de aanbieding voor overstap nog niet hebben geaccepteerd kunnen eenmalig de betaaloptie wijzigen voor het daadwerkelijk accepteren van de aanbieding. Dit staat in het Overstapportaal aangegeven. Wanneer erfpachters de aanbieding hebben geaccepteerd kunnen zij niet meer van betaaloptie wijzigen.

Erfpachters die vóór 8 januari 2020 een aanvraag hebben ingediend en kiezen voor canon vastklikken krijgen de informatie dat zij op een later moment alsnog de eeuwigdurende erfpacht kunnen afkopen tegen de dan geldende voorwaarden.
Dat betekent nu 4,5% per jaar duurder sinds de berekening van 1-10-2017, maar in de toekomst kunnen financiële waarden veranderen.

6. **Vraag**:
Hoe gaat de gemeente er mee om als veel erfpachters (nu na inzicht door de rekenvoorbeelden vanuit de makelaardij) aankloppen bij de gemeente dat ze alsnog toch liever hadden afgekocht in plaats van vastgeklikt?

Antwoord:
Erfpachters, die de aanbieding voor overstap nog niet hebben geaccepteerd worden door de gemeente erop gewezen dat zij eenmalig hun betaaloptie kunnen wijzigen voor het accepteren van de aanbieding.

Wanneer erfpachters de aanbieding hebben geaccepteerd kunnen zij niet meer de betaaloptie wijzigen – daarin voorziet het beleid niet.

Hierin zijn we overigens wel coulant voor de route van afkoop naar canon. Het komt nog wel eens voor dat de beoogde financiering voor afkoop toch niet lukt. Dat is een optie die we niet actief aanbieden, maar waar altijd coulance gegeven wordt.