Gemeente Amsterdam

Bijlage – Vragen en antwoorden

- **Welke suggesties uit de inspraak zijn direct overgenomen?**
  Een aantal belangrijke aanpassingen is gedaan op basis van suggesties van insprekers. Zo is de 'instapperiode' met de gunstige voorwaarden van 2017 verlengd tot 2020. Daarnaast gaven sommige erfpachters aan dat hun WOZ-waarde met peildatum 2015 lager is dan die met peildatum 2014. Voor deze erfpachters is het nu mogelijk om tot en met 2019 de laagste van deze twee WOZ-waarden te gebruiken. Ook heeft het college naar aanleiding van de inspraakreacties een overstappremie van 25% ingevoerd.

- **Welke suggesties uit de inspraak zijn niet meegenomen?**
  Er zijn veel suggesties gedaan. Een die vaker terugkwam is die van het betalen van de notariskosten door de gemeente. Daar heeft het college niet voor gekozen omdat het vindt dat de regeling zoals die er nu ligt financieel voldoende aantrekkelijk is.

- **Waarom is er niet naar mijn voorstel, maar wel naar anderen geluisterd?**
  Het college heeft zorgvuldig gekeken naar alle inspraakreacties. Bij het maken van de aanpassingen zijn steeds zowel de belangen van erfpachters als die van alle andere Amsterdammers meegewogen, evenals de inkomsten voor de gemeente. Dat betekent dat het ene voorstel wel en het andere voorstel niet kon worden meegenomen.

- **Waarom zijn de BSQ's aangepast?**
  Tijdens de inspraak is een bandbreedte gegeven tussen twee BSQ's, omdat deze nog verder uitgewerkt moesten worden. Dit is nu gebeurd, waardoor de BSQ's anders uitvallen dan tijdens de inspraak. Daarnaast zijn aanpassingen gedaan in de berekening van de BSQ's, mede dankzij suggesties van insprekers.

- **Waarom is de BSQ van mijn buurman meer dan die van mij omlaag gegaan na de inspraak?**
  Een aantal factoren kan hiervoor zorgen:
  - De opstalwaarden in de buurtstraat zijn hoger omdat er duurdere woningen staan en er een kwaliteitstoeslag is toegepast. De BSQ wordt dan lager.
  - Opstalwaarden kunnen per buurtstraat verschillen vanwege de afwerkingskosten (voor vloer-, plafond- en wandafwerking en kosten voor dakterras en/of tuin bij eengezinswoningen). De BSQ kan hierdoor hoger of lager uitvallen.
  - De opstalwaarden in een buurtstraat kunnen omhoog zijn gegaan omdat de projectgrootte van grote eengezinswoningen naar beneden is bijgesteld; het is immers relatief kostbaarder om een project met weinig woningen te realiseren dan een project met veel woningen.
  - In een buurtstraat kunnen hogere BSQ's ontstaan omdat bij de berekening woningen van na 2014 niet zijn genomen; bij de berekening van de BSQ's uit de inspraak werden deze woningen nog wel meegenomen.

- **Mooipraterij: het voorstel is een beetje goedkoper gemaakt om het door te drukken**
  Het college heeft de Overstapregeling gemaakt zodat erfpachters kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en daarmee zekerheid krijgen over hun erfpachtkosten. De regeling is nu financieel gunstiger in vergelijking tot het eerste voorstel, waardoor meer mensen er gebruik van kunnen maken. Het college heeft met de aanpassingen meer draagvlak willen creëren voor de regeling.

- **Waarom hebben jullie zo'n slecht voorstel de inspraak ingebracht? Jullie hebben onnodig veel onrust veroorzaakt.**
  Het college heeft de systematiek van het voorstel dat de inspraak in ging behouden en staat ook achter deze systematiek. De regeling is wel financieel aantrekkelijker gemaakt, onder andere naar aanleiding van de vele, kritische reacties.

- **Er zaten dus fouten in? Weet u wel zeker dat die er nu niet meer inzitten?**
  We hebben de regeling kunnen verbeteren, ook dankzij de inspraakreacties. Er ligt nu een goede regeling.

- **Er zat dus nog veel financiële ruimte in het voorstel. Zit er nog meer rek in?**
  De Overstapregeling is aangepast op basis van de inspraakreacties, waarbij tegemoet is gekomen aan de vraag om overstappen voor erfpachters betaalbaarder te maken. Daarnaast is ook het belang van alle andere Amsterdammers in overweging genomen. Het college staat achter het aangepaste voorstel en wijzigt dit niet meer. De gemeenteraad neemt nu een beslissing.

- **Waarom kan er nu ineens wel 25% korting worden gegeven?**
  Het college heeft uit de inspraakreacties afgeleid dat de Overstapregeling ondanks de inspanningen van het college niet als redelijk en billijk werd ervaren. Daarom is gekozen om naast de depreciatie van 10% een overstappremie aan te bieden van 25%.

  Als alle erfpachters in de periode 2017-2019 zouden overstappen is dit een korting van 0,5 miljard euro.

- **Waarom is het canonpercentage tbv eeuwigdurende erfpacht hoger dan tbv voortdurende erfpacht?**
  Bij de berekening van het canonpercentage spelen de rentestand en inflatie een rol. Het canonpercentage voor voortdurende erfpacht wordt op een andere manier berekend dan het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht. Afhankelijk van de rentestand en de inflatie, is het mogelijk dat dan weer het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht, dan weer het canonpercentage voor voortdurende erfpacht hoger uitvalt.

  Het canonpercentage van 2,39% voor eeuwigdurende erfpacht geldt tot en met 2019. Als de rentestand komende twee jaar toeneemt zou dit canonpercentage lager kunnen worden dan het canonpercentage voor voortdurende erfpacht (waarvan de berekening volgt uit de AB2016).

- **Overstappen is nog steeds (te) duur.**
  Overstappen blijft vrijwillig. Voor wie niet overstapt, wordt aan het eind van het tijdvak een nieuwe canon van 50 jaar bepaald. De erfpachter behoudt het recht om dan de erfpachtkosten tijdvak te laten bepalen door deskundigen. Het college werkt aan een regeling die moet voorkomen dat mensen, die financieel in ernstige problemen komen door een forse canonsprong, gedwongen worden hun huis te verkopen. Voor het einde van het jaar komt het college met de uitwerking hiervan.

- **Bovengrens BSQ is subsidie voor de rijken / oneerlijk.**
  Het college is van mening dat een BSQ niet hoger zou moeten zijn dan 49%. Deze grens komt voort uit de wens van het college om tot een voorstel te komen dat op breed draagvlak kan

rekenen. Daarnaast vindt het college dat nooit meer dan de helft van de waarde moet worden toegerekend aan de grond en dat extreme uitschieters moeten worden voorkomen.

- **Ik heb in 2015 een nieuwbouwhuis gekocht, voor 50 jaar. De grondwaarde bij eeuwigdurende erfpacht is lager.**
  De erfpachtkosten zijn afhankelijk van het moment waarop u de erfpachtafspraken maakt. De marktwaarde en de manier waarop de grond berekend wordt, spelen daarbij een rol. Bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht is ook een nieuwe manier van grondwaardebepaling ingevoerd. Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht wordt uw grondwaarde volgens deze methodiek berekend; dit kan leiden tot een andere uitkomst dan toen u uw vorige erfpachtafspraken maakte.

- **Waarom mogen erfpachters van commercieel vastgoed nu niet overstappen?**
  De gemeente heeft zich in eerste instantie gericht op de overstap van erfpachters met woningen en kijkt in een later stadium naar andere bestemmingen.

- **Waarom kan ik nog steeds niet de rekentool invullen?**
  Net als tijdens de inspraak geldt dat voor enkele gevallen maatwerk nodig is, omdat voor deze woningen geen WOZ-waarde van 2014 of 2015 of geen BSQ beschikbaar zijn.

  (NB: er is dit keer voor meer buurtstraten geen BSQ beschikbaar omdat woningen van na 2014 niet meer gebruikt zijn voor de berekening van de buurtstraatquote.)

- **Waarom is er deze keer niet met ons (SEBA, erfpachters) gepraat?**
  Er is bij de voorbereiding van de Overstapregeling veelvuldig met SEBA en andere belangengroepen gesproken. Ook zijn er tijdens de inspraak een expertsessie en een dwarskijksessie georganiseerd met deskundigen zoals notarissen, makelaars en banken om naar hun kijk op de Overstapregeling te vragen. Verder hebben alle Amsterdammers en andere belanghebbenden de kans gekregen om te reageren op de plannen tijdens de inspraakperiode. Hier zijn bijna 7000 reacties uitgekomen, die stuk voor stuk zijn gelezen en in een aantal gevallen hebben geleid tot aanpassing van de plannen.

- **Kan ik nu nog invloed hebben?**
  Op 24 mei komt de raadscommissie Ruimtelijke Ordening bij elkaar. Tijdens deze vergadering kan iedereen inspreken. U moet zich van te voren aanmelden.
  Ook kunt u raadsleden aanschrijven. De raad neemt in juni een besluit over de Overstapregeling.