NIEUWE LIJST EFPACHTERS DIE BENADERD KUNNEN WORDEN:

Naam	
E-mail	
Stadsdeel	
Adres	
Telefoon	
Categorie	
Reactie	

Naam	
E-mail	
Stadsdeel	
Adres	
Telefoon	
Categorie	
Reactie	
Naam	
E-mail	
Stadsdeel	
Telefoon	
Categorie	
Reactie	

Naam	
E-mail	
Stadsdeel	
Telefoon	
Categorie	
Reactie	

Naam	
E-mail	
Stadsdeel	
Telefoon	
Categorie	
Reactie	

Naam	
E-mail	
Stadsdeel	
Telefoon	
Categorie	
Reactie	

Naam	(10)(2e)
E-mail	(10)(2e)@planet.nl
Stadsdeel	Centrum (10)(2e)
Telefoon	(10)(2e)
Categorie	(10)(2e)
Reactie	Ik juich het toe dat het mogelijk is om eeuwigdurend af te kopen. Het gebruik maken van de WOZ waarde gevolgd door de BSQ is een dubbeltelling. Immers bij de bepaling van de WOZ wordt al rekening gehouden met de buurt. Een identieke woning in Oud-West zal een veel lagere WOZ waarde hebben als die woning in Centrum. Dat komt uitsluitend omdat rekening is gehouden met de buurt. Als je dan voor de grondwaardebepaling deze hogere WOZ waarde hanteert en dan een hogere BSQ hanteert, dan betaalt de eigenaar dubbel. Dat is een conceptuele fout in het voorgestelde systeem waarover in de media wel wordt bericht. Ik heb echter van de Gemeente geen enkele inhoudelijke reactie kunnen vinden waaruit zou blijken dat er nu geen dubbeltelling is. Ik meen dat deze ongelijkheid zou moeten worden aangepast in de uiteindelijke regeling

Naam	(10)(2e)
E-mail	(10)(2e)@xs4all.nl
Stadsdeel	(adres vragen)
Telefoon	(10)(2e)
Categorie	-
Reactie	Heeft niet ingesproken

TOELICHTING COLLEGE PER CATEGORIE

R01 Het is onbetaalbaar, veel te duur en onredelijk

Zoals toegelicht heeft het college de plannen aangepast waardoor de Overstapregeling tot lagere erfpachtkosten leidt. Naar de mening van het college is de aangepaste regeling daarmee redelijk en billijk, en vallen de nieuwe canons veelal aanzienlijk lager uit dan volgens de rekentool tijdens de inspraak. Tevens heeft het college besloten om de vangnetregeling uit te breiden met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling als het vermogen dat in de woning aan toepassing van de vangnetregeling in de weg zou staan. 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. Dit moet nog worden uitgewerkt en zal later dit jaar worden vastgesteld.

Sommige insprekers denken dat de gemeente een minimuminflatie hanteert van 2%. Dat is niet het geval voor gevestigde erfpachtrechten. Het canonbedrag wordt jaarlijks aangepast met de werkelijk opgetreden inflatie van het voorgaande jaar met een ondergrens van 0% (bij deflatie vindt er geen aanpassing van het canonbedrag plaats). In de doorrekening van de financiële gevolgen van de overstapregeling voor het gehele erfpachtstelsel heeft de gemeente in samenhang met andere parameters de doelinflatie van de ECB van 2% als aanname gehanteerd

R03 De regeling is te ingewikkeld, niet goed te begrijpen

Hoewel erfpacht van zichzelf geen eenvoudig onderwerp is, heeft het college getracht om de informatie tijdens de inspraak zo toegankelijk mogelijk op te stellen en in verschillende vormen beschikbaar te maken. Dat gold voor de website, de informatie per brief maar ook voor de rekentool en de informatiemarkt. Tevens heeft het college gezorgd voor een goede bereikbaarheid voor vragen per telefoon of mail en zo de vragen van ruim 900 mensen kunnen beantwoorden. Desondanks hebben veel erfpachters aangegeven de Overstapregeling ingewikkeld en onduidelijk te vinden. Dat vindt het college spijtig en had zij graag anders gezien. Het college heeft gezien dat dit voor een belangrijk deel betrekking had om de onderbouwing van de BSQ en de manier waarop de rekentoolberekeningen plaats vinden.
In zijn algemeenheid heeft het college tot doel:

- *erfpachters zekerheid te bieden over toekomstige erfpachtlasten*
- *te voorkomen dat de gemeente op korte termijn financieel nadeel ondervindt van de Overstap*

De Overstapregeling moet dan ook vanuit dat perspectief worden bezien.
Het college zal met de ervaringen uit de inspraak rondom het definitieve voorstel de informatie verbeteren. Daarnaast zal ook de rekentool met het nieuwe voorstel beschikbaar zijn en kunnen erfpachters weer bellen en mailen met vragen. Het college realiseert zich echter ook dat erfpacht ingewikkeld is – evenals bijvoorbeeld de aankoop van een woning en de bijbehorende hypothecaire financiering – en dat dit inspanning vraagt van erfpachters en professionals.

R05 Goed plan, maar te duur

Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft het college de plannen aangepast met als gevolg dat de Overstapregeling tot aanzienlijk lagere erfpachtkosten leidt. Onderdeel daarvan is een overstappremie van 25%. Het college gaat er vanuit dat de Overstapregeling daarmee tegemoet komt aan de kritiek dat de Overstapregeling te duur is. Ook komt het college tegemoet aan de wens van de erfpachter om meer tijd te krijgen voor de beslissing. Erfpachters kunnen tot en met 2019 overstappen onder de condities die ook in 2017 gelden.

R07 Reactie betreft de grondwaardebealing / BSQ / Hanteren WOZ

Methode grondwaardebepalin onjuist
Hoewel de methode van Grondwaardebepaling niet ter inspraak voorlag heeft het college de reacties op de grondwaardebepaling wel betrokken bij het uitwerken van het definitieve voorstel "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten". De reacties van Amsterdammers waren ook op dit punt waardevol. In hoofdstuk 4 is toegelicht op welke punten de methode Grondwaardebepaling is aangepast. In de collegevoordracht methode Grondwaardebepalingen zijn die wijzigingen in detail uitgewerkt.

De financiële systematiek van de AB2016 (waaronder canonpercentage, discontovoet en canonindexering) is reeds toegelicht in de Raadsvoordracht van 22 juni 2016, toen de AB2016 zijn vastgesteld.

Voor wat betreft de vergelijking met de grondprijzen voor woningcorporaties: de sociale grondprijzen voor woningcorporaties maken integraal onderdeel uit van de Samenwerkingsafspraken met de corporaties, met daarin onder andere:
- *Aanbiedings- en productieafspraken*
- *Marktcontraire sociale huurniveaus bij nieuwe verhuringen*
- *Investeringsverplichtingen in (veelal onrendabele) sociale nieuwbouw en herstructurering*
- *afkoopverplichting*
- *Verplichting tot bijbetaling bij uitponden*

De sociale grondwaarde voor woningcorporaties geldt slechts binnen het bredere verband van deze afspraken. Bovendien hebben corporaties niet de mogelijkheid van overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
Met erfpachters van particuliere huurwoningen, die op dit moment onder de sociale huurgrens verhuren, heeft de gemeente geen afspraken gemaakt over onrendabele investeringen in nieuwbouw, of over sociale huurniveaus na vertrek van de zittende huurder.

In het inspraakdocument is opgenomen:
Het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' gaat over hoe de actuele erfpachtgrondwaarden en canon berekend worden bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en de hoogte van het canonpercentage. Dit betreft dus het vaststellen van tarieven en ligt daarom niet ter inspraak voor.

De methode van grondwaardebepaling is ten onrechte niet voor inspraak voorgelegd
In de collegevoordracht:
Over het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" vindt geen inspraak plaats. Dit beleid bepaalt het tarief voor erfpacht en in de inspraakverordening staat hierover het volgende (artikel 2 lid 3 c.): "Er wordt geen inspraak verleend, als het beleidsvoornemen: (....) betrekking heeft op de begroting, de rekening, de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen als bedoeld in de Gemeentewet."

Standpunt college
Het college heeft de inspraakverordening 2016 zo geïnterpreteerd dat er geen inspraak hoeft plaats te vinden over de grondwaardebepaling. De reden hiervan is dat sprake is van een tarief. In de Algemene Inspraakverordening is opgenomen dat van inspraak wordt afgezien als het beleidsvoornemen betrekking heeft op tarieven voor gemeentelijke dienstverlening. Onder verwijzing naar deze bepaling is het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' niet voor inspraak vrijgegeven. Het artikel is naar analogie toegepast gelet op het feit dat het hier niet om een publiekrechtelijk tarief voor gemeentelijke dienstverlening gaat maar om een privaatrechtelijk tarief. Het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten behelst de vaststelling van de

erfpachtgrondwaarden welke de grondslag vormen voor de canon (en de afkoopsom indien de erfpachter kiest voor het vooruitbetalen van de canon). De canon is het tarief dat de gemeente hanteert voor het gebruik van de grond door de erfpachter.

Ondanks dat het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten niet voor lag ter inspraak, hebben veel inspraakreacties wel betrekking op dit beleid. Dit is voor het college aanleiding geweest om wel aandacht te besteden aan deze reacties.

Dit komt overeen met de wijze waarop is gehandeld in voorbereiding op de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) voor nieuwe uitgiften. Voor nieuwe uitgiften in erfpacht onder de AB2016 is ook grondprijsbeleid opgesteld. Dit grondprijsbeleid is (net zoals nu) bij de inspraak over de AB 2016 openbaar gemaakt zonder dat er inspraak op mogelijk was. In de nota van beantwoording die het college vervolgens heeft opgesteld, is gerefereerd aan de inspraakreacties op het grondprijsbeleid als onderbouwing van het wijzigen van het canonpercentage (door het verlagen van het risicopercentage).

<u>De geschiktheid van de WOZ en de peildatum</u>
Het college heeft het advies van de Grondwaardecommissie op dit punt gevolgd. De GWC heeft geconcludeerd dat de WOZ-waarde een goede manier is om de marktwaarde te bepalen.
Het klopt dat de WOZ-waarde uitgaat van de fictie eigen grond en dat is onder meer de reden dat het college een depreciatie toepast van 10% om tot de erfpachtgrondwaarde te komen.
Voor de vaststelling van de WOZ is niet de gemeenteraad bevoegd maar de directeur belastingen die daarvoor gehouden is aan de door het rijk voorgeschreven waarderingsmethode. De WOZ waardebepaling wordt door de onafhankelijke waarderingskamer gecontroleerd om vast te stellen of de toepassing op de juiste wijze geschiedt. Daarmee is de kwaliteit van de WOZ voldoende geborgd. Erfpachters kunnen desgewenst bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking. Voor de periode waarin bezwaar kan worden gemaakt geldt een termijn van 6 maanden. Bezwaren die na die termijn zijn ingediend zijn alleen ontvankelijk als de WOZ-waarde meer dan 20% te hoog zou zijn vastgesteld. Naar de mening van het college is het belang van de woningeigenaar daarmee voldoende geborgd. Om die reden heeft het college er, zoals geadviseerd door de GWC, voor gekozen om de WOZ-waarde te hanteren waarvoor de bezwaarperiode is afgerond en waarvan de WOZ-waarde onherroepelijk is vastgesteld. Conform beleid Grondwaardebepaling geldt de WOZ-waarde met een peildatum die 2 jaar voorafgaand aan het jaar van overstap ligt. Overstappen in 2017 zou betekenen dat de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2015 het uitgangspunt is. Omdat voor veel erfpachters dit een nadeel zou zijn heeft het college eerder besloten om voor overstappen in 2017 de WOZ-waarde met peildatum 2014 te hanteren. Voor circa 10% van de erfpachters met een woning is dit een nadeel omdat de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2015 lager is dan die van 1-1-2014. Om die reden heeft het college de plannen zo aangepast dat altijd de laagste WOZ-waarde van die twee peildata zal gelden als vertrekpunt voor de bepaling van de grondwaarde. Het voordeel dat het college beoogde te geven met lage de WOZ van 2014 komt zo ook erfpachters toe waarvan de WOZ-waarde 2015 lager was dan die van 2014.

Met de BSQ wordt de locatie niet "dubbel" in rekening gebracht. De WOZ-waarde kent geen uitsplitsing over grond- en opstalwaarde, maar bepaalt alleen de waarde van het totaal. De BSQ wordt toegepast om die WOZ-waarde op te delen in een opstalaandeel en een grondaandeel. De waarde van grond wisselt sterk per locatie, veel sterker dan de opstalwaarde die niet of nauwelijks wordt beïnvloed door de locatie. Hierdoor is de BSQ van straat tot straat verschillend. Het aandeel van de grond in de WOZ wisselt per locatie.

BSQ is te hoog

Zoals het college heeft aangegeven waren de BSQ's ten tijde van de inspraak nog niet definitief en was nadere analyse nog nodig. Op basis van nadere analyse van de BSQ's is het college van mening dat de BSQ's te hoog waren. Naar aanleiding daarvan zijn er aanpassingen gedaan aan de berekeningsmethodiek zoals in hoofdstuk 4 toegelicht. Als gevolg daarvan zijn de BSQ's lager geworden. In de collegevoordracht beleid Grondwaardebepaling zijn die wijzigingen nader beschreven.

R10 De korting is te laag, waarom is er geen overstappremie?

Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft het college de plannen aangepast met als gevolg dat de Overstapregeling tot lagere erfpachtkosten leidt. Onderdeel daarvan is een overstappremie van 25%. In de inspraakreacties wordt verwezen naar kortingen/depreciaties in Den Haag, Utrecht, Groningen en Rotterdam van rond de 40%-50%. Daarbij is belangrijk dat die percentages samenhangen met de specifieke situaties in die steden. Zo betrof het in Den Haag de overstap van eeuwigdurende erfpacht naar eigendom, in Rotterdam de situatie van tijdelijke erfpacht naar geclausuleerde eigendom. In Utrecht gaat het om de overstap van voortdurend naar eigendom. In het Utrechtse voorstel (nog niet vastgesteld) wordt overigens geen depreciatie gehanteerd en bestaat alleen de mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop zonder mogelijkheid van canonbetaling.

R11 Tegen erfpacht, er zou eigen grond moeten zijn

In het coalitieprogramma van dit college is opgenomen dat het college voornemens is om eeuwigdurende erfpacht in te voeren zonder daarbij de mogelijkheid te bieden om het eigendom van de grond te kunnen verwerven. De inspraak had geen betrekking op dit punt en derhalve heeft het college hierover dan ook geen ander standpunt dan het coalitieprogramma zoals dat in 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.

R20 Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven

De coalitie heeft in haar coalitieakkoord besloten dat er eeuwigdurende erfpacht zal worden ingevoerd zodat erfpachters de onzekerheid van tijdvakken achter zich kan laten. Het college vindt dit een belangrijk punt en houdt dat ook in stand.

Doordat er sprake van erfpacht blijft, verandert de juridische constructie niet. De zorgen op het punt van controle, toezicht en eventuele speculatie zijn dan ook niet terecht. De mogelijkheden van de gemeente op die punten blijft ongewijzigd. De bepalingen in de erfpachtakte zijn van kracht en op de punten zoals daarin opgenomen kan door de gemeente worden gehandhaafd zoals dat ook nu het geval is. Bij bestemmingswijzigingen is instemming van de gemeente vereist evenals het aanpassen van de canon.

Als gevolg van de definitieve voorstellen zullen de inkomsten de komende 25 jaar voor de gemeente niet veranderen. In de 70 jaar daarna zullen de geraamde inkomsten wel lager uitkomen, in totaal 1,7 miljard, maar de gemeente heeft alle tijd om op die inkomsten te anticiperen.

Vervolgens kunnen erfpachters kiezen voor afkopen in één keer of canonbetaling. In het eerste geval kan er sprake zijn van een inkomstenpiek. In het tweede geval van een voortdurende stroom canonopbrengsten. Economisch gezien hebben deze overigens exact dezelfde waarde.

Eeuwigdurende erfpacht leidt op termijn tot een kostenbesparing voor de gemeente, omdat er niet meer iedere 50 jaar een canonherziening nodig is.

R21 Al in 2017 moeten beslissen over overstappen is te kort dag

Het college kan zich vinden in deze zorg van de erfpachters en vindt dat er meer tijd moet zijn om een goed beeld te vormen van de Overstapregeling, advies in te winnen en uiteindelijk een keuze te maken. Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft het college de plannen zo aangepast dat erfpachters tot en met 2019 kunnen overstappen op basis van de voorwaarden zoals die in 2017 gelden.
Het college gaat niet mee in de suggestie dat het aanbod zoals dat in 2017 geldt (met WOZ peildatum 1-1-2014 en canonpercentage 2,39%) altijd zou moeten gelden. Het verlengen van de periode met twee jaar (indienen ontvankelijk verzoek tot overstap tot uiterlijk 31 december 2019) geeft voldoende tijd om een goede afweging te maken en het is niet gewenst om nu een besluit te nemen over het "tot in de eeuwigheid" vastleggen van dat aanbod.

R 22 Erfpachters worden oneerlijk behandeld ten opzichte van mensen met eigen grond

Het is juist dat er waardeverschillen zijn tussen woningen op erfpacht en woningen op eigen grond. Het college vindt het belangrijk dat erfpachters en kopers van woningen erfpacht als één van de factoren bewust moeten meewegen bij de aan- en verkoop van een woning. Tegen het einde van het tijdvak worden waardeverschillen meer zichtbaar tussen eigen grond en erfpacht. Omdat er vele andere factoren van invloed zijn op de prijs van een woning is dat bij een nog langlopend tijdvak minder of nauwelijks zichtbaar. De woningcorporaties hebben ook voortdurende erfpacht, maar kennen andere Algemene Bepalingen en kunnen niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De voor de corporaties geldende erfpacht- en financiële voorwaarden weerspiegelen de volkshuisvestelijke rollen, taken en verantwoordelijkheden van woningcorporaties.