Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De leden van de gemeenteraad

Datum november 2017
Ons kenmerk 2017-....
Behandeld door S. (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl, tel. (10)(2e)

Onderwerp Afhandeling moties 800, 801, 802, 811, 812, 813 en 814 inzake Overstapregeling

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 28 juni heeft de gemeenteraad bij de behandeling van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid de volgende moties aangenomen:

- Motie 800 van de leden Van Osselaer, Dijk en N.T. (10)(2e) inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (geen gedwongen verhuizing bij canonaanpassing);
- Motie 801 van de leden Van Osselaer, Dijk en Bosman inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (duurzame investeringen);
- Motie 802 van de leden Van Osselaer en Dijk inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (behoud van het recht op vervroegde voorziening);
- Motie 811 van de leden Dijk en Van Osselaer inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (onderzoek naar bezwaarmogelijkheid);
- Motie 812 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. (10)(2e) inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (hardheidsclausule);
- Motie 813 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. (10)(2e) inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (erfpachtkorting coöperaties middeldure en sociale huur);
- Motie 814 van het lid Ernsting inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (gevolgen huurprijzen monitoren).

Met deze brief brengen wij de gemeenteraad op de hoogte van de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan deze moties.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

Moties 800 (geen gedwongen verhuizing bij canonaanpassing) en motie 812 (hardheidsclausule)

Motie 800 van de leden Van Osselaer, Dijk en N.T. (10)(2e) inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (geen gedwongen verhuizing bij canonaanpassing). Het college wordt verzocht:

- De vangnetregeling in de bovengenoemde variant (afrekenen na verkoop) open te stellen voor alle erfpachters die de verhoogde canon niet kunnen betalen;
- Hiertoe criteria op te stellen, bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken bij de Nibud normen.

Motie 812 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. (10)(2e) inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (hardheidsclausule). Het college wordt verzocht:

- Aanvullend op de vangnetregeling aan de Overstapregeling een bepaling toe te voegen die het mogelijk maakt om in gevallen van bijzondere hardheid, die leiden tot onoverkomelijke problemen voor de erfpachter, af te kunnen wijken van de overige bepalingen in de Overstapregeling, een en ander ter afweging van het college;
- De uitwerking van deze motie te betrekken bij de uitwerking van de vangnetregeling.

Afhandeling van de moties

Motie 800 en 812 hebben beide betrekking op de Vangnetregeling, waarvan het college op 28 juni 2017 bij de behandeling van de Overstapregeling in de gemeenteraad al had aangegeven deze nog nader uit te werken. De afhandeling van de moties heeft het college daarom gevoeglijk opgepakt. Het college vindt het belangrijk dat erfpachters niet in betalingsproblemen komen door een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Hiertoe had het die....
Deze vangnetregeling wordt zo aangepast dat deze ook voor erfpachters met .... geldt. Bestuurlijke besluitvorming over deze vangnetregeling is in voorbereiding en staat gepland voor de eerste maanden van 2018.

Motie 801 (duurzame investeringen)

Motie 801 van de leden Van Osselaer, Dijk en Bosman inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (duurzame investeringen). Het college wordt verzocht een plan te ontwikkelen dat erin voorziet dat voor erfpachters die een opstal bezitten met een energiezuinigheid hoger dan de in de berekening van de BSQ gebruikte norm (EPC of soortgelijk), een correctie wordt doorgevoerd die die ervoor zorgt dat de extra investeringen in duurzaamheid aan de opstal – en niet de grond – worden toegerekend.

Afhandeling van de motie

Het college onderschrijft het belang van energiebesparende maatregelen in woningen en vindt dat extra investeringen in energiebesparende maatregelen niet aan de grond toegerekend moeten worden. In de WOZ/BSQ-methode, die gebruikt wordt om de grondwaarde van bestaande erfpachtrechten te bepalen, worden opstalwaarden gebruikt die gelden voor nieuwbouwwoningen die volgens hedendaagse regelgeving (het bouwbesluit) en hedendaagse constructies gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor geldt een EnergiePrestatieCoefficient (EPC-norm) van 0,4. In de

grondwaarde wordt daardoor impliciet al rekening gehouden met investeringen die nodig zijn om een woning met een EPC-norm van 0,4 te realiseren. In woningen met een lagere normering is meer geïnvesteerd dan waarvan in de WOZ/BSQ-methode is uitgegaan. Om te voorkomen dat voor woningen met een EPC-norm lager dan 0,4 een te hoge grondwaarde wordt gerekend zal het college een correctie doen op de grondwaarde indien erfpachters van dergelijke energiezuinige woningen willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Met betrekking tot de omvang en wijze van correctie heeft het college zich laten adviseren door een extern adviesbureau dat gespecialiseerd is in de kostenberekening van duurzame investeringen. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft het college een regeling uitgewerkt die er in voorziet dat er een afslag op de grondwaarde gegeven kan worden die afhankelijk is van de EPC-norm en oppervlakte van de woning. Dit houdt in dat een erfpachter van een woning die wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht een afslag op de grondwaarde krijgt van € 15 per m² gebruiksoppervlak voor elke eentiende punt dat de EPC-norm van zijn woning lager is dan het vertrekpunt van 0,4. Om hiervoor in aanmerking te komen dient een erfpachter zelf aan te tonen wat de EPC-norm van zijn woning is door middel van een .... In het overstapportaal is vooruitlopend op besluitvorming over deze maatregel een vraag opgenomen waarmee erfpachters die willen overstappen en denken een zeer energiezuinige woning te hebben kunnen aangeven dat ze nog even willen wachten met het ontvangen van een erfpachtaanbieding totdat helderheid is over de maatregel duurzame investeringen. Inmiddels heeft het college de regels rondom de hoogte en toepassing van de afslag op duurzame investeringen vastgesteld en zullen deze in de Overstapregeling opgenomen worden. Ook het Overstapportaal zal hierop aangepast worden.

Motie 802 (behoud van het recht op vervroegde voorziening)
Motie 802 van de leden Van Osselaer en Dijk inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (behoud van het recht op vervroegde voorziening). Het college wordt verzocht de mogelijkheid voor vervroegde wijziging niet in te trekken voor woningen die in voortdurende erfpacht zijn en blijven, en daartoe het beleidsstuk vervroegde wijziging daarop aan te passen en vast te stellen.

Afhandeling van de motie
Het college ondersteunt de wens om de vervroegde wijziging niet in te trekken voor woningen die in het voortdurende stelsel blijven. Hiertoe heeft het college regeling Beleid vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen, waarmee de gemeenteraad op 28 juni heeft ingestemd aangepast. Dit beleid zou pas van kracht worden op 1 januari 2018 waardoor woningerfpachters tot 2018 nog gebruik konden maken van de vervroegde wijziging, die er in voorziet dat erfpachters tussen het dertiende en vierde jaar voor het einde van het tijdvak een canonherziening kunnen aanvragen op basis van een taxatie door deskundigen. Na acceptatie start er een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar met een aangepast canonbedrag. Het college heeft beleidsstuk vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen zo aangepast dat het ook voor woonbestemmingen geldt. Hierdoor blijft ook voor woningerfpachters de mogelijkheid van een canonherziening tussen het dertiende en vierde jaar voor het einde van het tijdvak op basis van een taxatie door deskundigen ook na 2018 bestaan. Voor het overige blijft het beleidsstuk gelijk aan hetgeen de gemeenteraad op 28 juni mee heeft ingestemd. Dit houdt in dat de gemeente de aktekosten volledig voor haar

rekening neemt en er geen ingroeiregeling van kracht is. De mogelijkheid kan alleen ingeroepen worden voor de berekening door deskundigen van de canon voor een nieuw voortdurend tijdvak. Deskundigen kunnen met deze regeling niet ingeschakeld worden voor een waardeberekening van een eeuwigdurend recht. Een erfpachter kan wel overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar enkel op basis van de gemeentelijke aanbieding.

Motie 811 (onderzoek naar bezwaarmogelijkheid)
Motie 811 van de leden Dijk en Van Osselaer inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (onderzoek naar bezwaarmogelijkheid). Het college wordt verzocht:

- Te onderzoeken in hoeverre en zo ja hoe een bezwaarmogelijkheid op systeemniveau kan worden toegepast;
- Aan de raad nog dit jaar over de resultaten te rapporteren.

Afhandeling van de motie
Naar aanleiding van de motie heeft het college heeft gezocht naar de (on)mogelijkheden van een bezwaarmogelijkheid op systeemniveau en op welke wijze dit vorm gegeven zou kunnen worden. Allereerst merkt het college op dat van "bezwaar" in de zin van de Algemene wet bestuursrecht geen sprake kan zijn. Immers, de gemeente stelt de grondwaarden van woningen op erfpacht vast in het kader van het sluiten van een overeenkomst tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht (de overeenkomst tot het wijzigen van een erfpachtrecht). De gemeente verricht hiermee een privaatrechtelijke rechtshandeling en hiertegen staat niet de mogelijkheid van bezwaar en beroep open. Bezwaar in de zin van de Algemene wet bestuursrecht is enkel mogelijk tegen een besluit in de zin van deze wet (een besluit inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling). Het college gaat er bij de beantwoording van de motie daarom van uit dat met "bezwaar" wordt bedoeld dat de erfpachter kan opkomen tegen de door de gemeente vastgestelde grondwaarde en hier zijn bedenkingen over kan uiten.

Bij de vaststelling van de Overstapregeling en het Beleid Grondwaardebepaling is reeds geborgd dat de gemeente de systematiek van grondwaardebepaling goed toepast, door enerzijds jaarlijks de toepassing van de methodiek van grondwaardebepaling extern te laten toetsen en anderzijds een procedure te hanteren voor klachtenafhandeling van erfpachters ten aanzien van hun aanbieding. Dit betekent dat bij de jaarlijkse vaststelling van het Beleid Grondwaardebepaling een externe commissie van deskundigen zal toetsen of de gemeente de methodiek van grondwaardebepaling, die onder andere leidt tot de buurtstraatquotes, correct toepast. Daarnaast kunnen erfpachters die van mening zijn dat de aanbieding van de gemeente voor een erfpachtwijziging (waaronder de overstap) onjuist is dit kenbaar maken. Indien de gemeente een fout heeft gemaakt in de aanbieding zal zij deze herstellen. Als de gemeente van mening is dat de aanbieding juist is, kan een erfpachter die het daar niet mee eens is een klacht indienen die door de klachtencommissie wordt behandeld. Indien de erfpachter niet tevreden is met de afhandeling door de klachtencommissie dan staat het indienen van een klacht bij de Ombudsman open. Op die manier is reeds voorzien in toetsing en het bieden van ruimte voor bedenkingen van individuele erfpachters.

Met inachtneming van deze aspecten is heeft het college gezocht naar mogelijkheden van het indienen van bedenkingen door de erfpachter indien deze van mening is dat de individuele grondwaarde niet overeenkomt met de grondwaarde conform de WOZ/BSQ-methode. Het college hecht er aan te benadrukken dat zij bewust heeft gekozen voor een modelmatige methode, omdat het niet mogelijk is om voor elk individueel geval een berekening te maken vanwege missende, onvolledige of sterk afwijkende data op individueel niveau. Daarnaast bestond de behoefte om een transparant en inzichtelijk systeem te creëren. De WOZ/BSQ-methode voldoet hier aan en maakt het mogelijk om voor alle woningen een grondwaarde te bepalen (100% dekking), waarbij deze methode met specifieke rekenregels zo is ingericht dat de uitkomst zo veel mogelijk aansluit op de feitelijke situatie. Door middel van deze methode kan de grondwaarde behoorlijk nauwkeurig kan worden bepaald. Een modelmatige systeem heeft echter altijd in zich dat individuele berekeningen af zullen wijken van de modelmatig tot stand gekomen uitkomsten, omdat voor de verschillende woningtypen een genormeerde berekening voor de herbouwkosten is gebruikt en omdat daarnaast per straat de individuele grondquotes gemiddeld worden in de buurtstraatquote, waardoor individuele woningkenmerken als WOZ-waarden en herbouwkosten gemiddeld worden. Zonder de kracht van deze modelmatige benadering te ondermijnen is het college gaan zoeken naar de ruimte voor bedenkingen van individuele erfpachters op de uitkomst van de WOZ/BSQ-methode.

Het college ziet daarvoor mogelijkheden bij gebruik van de onbezwaarde waarde bij de grondwaardebepaling. Deze wordt immers bepaald door Grond & Ontwikkeling en hierop hebben erfpachters, in tegen stelling tot de WOZ-waarde, geen beroepsmogelijkheid tegen. Het beleid Grondwaardebepaling schrijft voor dat Grond & Ontwikkeling een onbezwaarde waarde van een object bepaalt in die situaties waarin geen bruikbare WOZ-waarde beschikbaar is. Een onbezwaarde waarde is geen WOZ-waarde, want alleen de gemeentelijke belastinginspecteur is wettelijk bevoegd een WOZ-waarde af te geven. Het is wel mogelijk deze waardebepaling 'na te bootsen' door van gelijke uitgangspunten en een soortgelijke taxatiewijze uit te gaan. Dit gebeurt modelmatig, waarbij vergeleken wordt met andere WOZ objecten die over gelijke kenmerken beschikken en gecorrigeerd wordt voor kenmerken die verschillen tussen het object waarvoor de onbezwaarde waarde moet worden bepaald en de kenmerken van het object waarmee wordt vergeleken. Hiermee ontstaat een onbezwaarde waarde op een vergelijkbare wijze als de WOZ-waarde tot stand komt, met dat verschil dat een woningeigenaar hierop beroep en bezwaar kan aantekenen. Deze mogelijkheid heeft een erfpachter nu niet bij de onbezwaarde waarde. Het college acht het daarom redelijk om de erfpachter een mogelijkheid te bieden om zijn bedenkingen op de onbezwaarde waarde te uiten zodat de gemeente hoor en wederhoor kan toepassen. Op basis hiervan kan dan beoordeeld worden of de onbezwaarde waarde al dan niet aangepast wordt. Indien de raad deze conclusie deelt dan zal het college een procedure uitwerken waarbinnen dit mogelijk wordt. Het is evident dat deze bedenkingenmogelijkheid alleen geldt voor de onbezwaarde waarde bij de toepassing van de WOZ/BSQ-methode en niet voor de WOZ-warde, omdat daarvoor al een wettelijke bezwaarmogelijkheid geldt en het college deze niet kan en wil uitbreiden of doorkruizen.

Een mogelijkheid voor het uiten van bedenkingen tegen de buurtstraatquote en de daaraan ten grondslag loggende parameters acht het college onverstandig. De parameters zijn door een externe partij geadviseerd en na een periode van inspraak aangepast en vastgesteld. Daarnaast worden er rekenregels gehanteerd die als doel hebben dat de buurtstraatquotes representatief zijn en geen extreme verschillen op buurtniveau vertonen. Dit houdt in dat sterk afwijkende individuele waarnemingen niet meegenomen zijn in de berekening van de buurtstraatquote en dat afwijkende buurtstraatquotes in lijn gebracht zijn met gemiddelde buurtstraatquotes in de buurt. Indien de mogelijkheid aan erfpachters geboden wordt om hun bedenkingen te uiten op de grondwaarde die het gevolg is van toepassing van de WOZ/BSQ-methode en de gemeente honoreert het verzoek tot bijstelling van de grondwaarde, dan heeft dit indirect ook effect op de buurtstraatquote die het gemiddelde is van alle individuele grondquotes in de buurtstraat. Dit zou betekenen dat het honoreren van een individuele afwijking met terugwerkende kracht gevolgen heeft voor de hele buurtstraat. De WOZ-waarde kent een dergelijke procedure, omdat de WOZ-waarde jaarlijks wordt bepaald en dus ook aangepast kan worden indien een individuele aanpassing ook voor anderen in de directe omgeving zou gelden. De grondwaardebepaling aan de hand van de buurtstraatquote gebeurt alleen op moment van wijziging en wordt vervolgens in een overeenkomst vastgelegd. Aanpassing daarna is bewerkelijk, kan enkel in overeenstemming met beide partijen waarvoor de overeenkomst geldt, brengt kosten met zich mee en getuigt niet van een betrouwbare contractpartner. Het uitsluiten van aanpassingen in reeds overeengekomen afspraken als gevolg van het honoreren van individuele afwijkingen is ingewikkeld omdat dan erfpachters ongelijk behandeld worden.

Desalniettemin begrijpt het college de behoefte van erfpachters om bij een sterk afwijkende individuele residuele grondwaarde ten opzichte van de genormeerde residuele grondwaarde die uit de WOZ/BSQ-methode volgt bedenkingen te uiten. Het college veronderstelt dat de meeste bedenkingen het gevolg zijn van sterk afwijkende individuele herbouwkosten. Met de WOZ-waarde en de daarbij behorende woningoppervlakte en –typologie heeft de erfpachter, al dan niet bewust, immers ingestemd. Om tegemoet te komen aan de behoefte stelt het college daarom voor de herbouwkosten voortaan afzonderlijk door twee bouwkostenbureaus te laten bepalen, waarbij de keuze voor de bureaus jaarlijks ter instemming aan de raad voorgelegd zal worden.

Motie 813 (erfpachtkorting coöperaties middeldure en sociale huur)
Motie 813 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. (10)(2e) inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (erfpachtkorting coöperaties middeldure en sociale huur). Het college wordt verzocht apart erfpachtbeleid te ontwikkelen voor coöperaties gericht op sociale huur en middeldure huur, waarbij men een aangepaste prijs krijgt indien:

- in de statuten vast wordt gelegd dat men sociale huur of middeldure huur verhuurt;
- in de statuten wordt vastgelegd dat de statuten alleen na instemming van college van b&w kunnen worden gewijzigd;
  de verhuurde woningen middels een inkomenscriterium bij de juiste doelgroep terechtkomen;
- de coöperatie voor eenieder toegankelijk is en dat schaarste op een eerlijke en transparante wijze wordt verdeeld.

Afhandeling van de motie
Het college wil initiatieven van wooncoöperaties die woningen in het sociale en middeldure huursegment verhuren graag stimuleren en faciliteren. Zo lopen er momenteel een aantal pilots voor zelfbouw van huurwoningen via coöperatieven. Hierbij wordt op een aantal locaties de mogelijkheid geboden aan wooncoöperaties om voor een lagere grondprijs huurwoningen in het middensegment te ontwikkelen, mits enkele restrictieve voorwaarden in de statuten van het wooncoöperatief en de erfpachtvoorwaarden opgenomen. Deze restrictieve voorwaarden bepalen dat de huurwoningen op langere termijn in het middensegment blijven, toegewezen worden aan de juiste doelgroep en niet uitgepond worden. Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten kent geen grondwaarde voor huurwoningen in het middensegment. Het beleid maakt enkel onderscheid in koop- en huurwoningen, waarbij huurwoningen een afslag van 5% op de geldende buurtstraatquote krijgen, mits de bestemming huurwoningen in de erfpachtakte staat.

Naar aanleiding van het verzoek van de raad zal het college in het Beleid Grondwaardebepaling ook een grondwaardebepaling voor huurwoningen in het middensegment opnemen. Om te voorkomen dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun, zullen hiervoor net als bij de pilot marktconforme residuele grondwaarden voor gaan gelden. Door dezelfde restrictieve voorwaarden te hanteren als die in de pilot gelden kan een lagere grondwaarde gaan gelden voor coöperaties die hun huurwoningen langdurig in het middensegment exploiteren. Dit betekent dat voor wooncoöperaties die willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht een grondwaarde bepaald wordt aan de hand van de WOZ/BSQ-methode, waarbij wooncoöperaties die aan de door de gemeente gestelde regels voldoen een afslag op de geldende buurtstraatquote krijgen van ..%-punt boven op de afslag van 5%-punt die geldt voor alle erfpachters van huurwoningen. De buurtstraatquote kan na afslagen niet lager zijn dan de minimale buurtstraatquote van 5%. De voorwaarden die aan de afslag verbonden zijn, zijn dat het wooncoöperatief afspraken over maximale huurniveaus en toewijzing aan doelgroep meten vastleggen in de statuten, zodat de huurwoningen ook op lange termijn tot het middensegment blijven behoren en bij de doelgroep terecht komen. Daarnaast geldt dat de statuten slechts met instemming van het college kunnen worden gewijzigd. Tenslotte mogen de woningen niet uitgepond worden. Deze voorwaarden zullen in de erfpachtakte worden vastgelegd. Dit vergt extra inspanning van de gemeente met betrekking tot de beoordeling of een wooncoöperatief in aanmerking komt voor de aangepaste grondwaarde en vervolgens in de handhaving, om te controleren of het wooncoöperatief na overstap blijft voldoen aan de specifieke voorwaarden zoals opgenomen in de erfpachtakte. De omvang zal echter beperkt zijn omdat er nauwelijks wooncoöperaties zijn in de bestaande woningvoorraad.
Het college heeft aangepaste wijze van grondwaardebepaling voor wooncoöperaties inmiddels vastgesteld en deze zullen in het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten opgenomen worden.

Motie 814 (gevolgen huurprijzen monitoren)

Motie 814 van het lid Ernsting inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (gevolgen huurprijzen monitoren). Het college wordt verzocht te monitoren wat de prijsontwikkelingen (huur en koop) komende jaren zijn van woningen die zijn overgestapt naar afgekochte eeuwigdurende erfpacht, die te vergelijken met de prijsontwikkeling van andere woningen en de raad daar periodiek over te informeren, minimaal eens per halfjaar.

Afhandeling van de motie
Het college deelt de behoefte om de prijsontwikkeling van woningen op voortdurende en eeuwigdurende erfpacht te monitoren teneinde te kunnen bepalen of er een verschil in ontwikkeling is tussen woningen op eeuwigdurende en voortdurende erfpacht. Het college heeft daartoe een onderzoeksvoorstel uitgewerkt dat er in voorziet om deze prijsontwikkeling in beeld te brengen. Vooralsnog is het niet inzichtelijk of te voorspellen hoe de prijsontwikkeling van eeuwigdurende erfpachtrechten zal zijn ten opzichte van voortdurende erfpachtrechten. Daarvoor zijn er momenteel ook nog te weinig woningen in de stad op eeuwigdurende erfpacht. In juni 2016 is eeuwigdurende erfpacht voor nieuw uit te geven erfpachtrechten ingevoerd. Projecten waarvan de onderhandelingen al waren gestart voor de invoering van het nieuwe beleid worden nog uitgegeven onder de oude afspraken, zijnde voortdurende erfpacht. Hierdoor zijn er op dit moment nog slechts enkele eeuwigdurende erfpachtrechten uitgegeven in de stad. Vanaf 1 oktober 2017 bestaat voor bestaande erfpachters van woonbestemmingen de mogelijkheid om over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Dit is zo recent dat er voorlopig nog geen erfpachters daadwerkelijk zijn overgestapt.

Het monitoren van de woningmarkt met als doel de prijsontwikkeling van woningen op eeuwigdurende erfpacht en op voortdurende erfpacht inzichtelijk te maken is niet gemakkelijk. Woningen zijn vaak niet vergelijkbaar, omdat ouderdom, onderhoud, grootte, ligging, locatie en dergelijke verschillen. Individuele vergelijkingen leveren daarom geen betrouwbaar beeld op. Het is beter om groepen van woningen te vergelijken. In dit geval een groep woningen met voortdurende erfpacht en een groep woningen met eeuwigdurende erfpacht. Door grote groepen woningen te nemen worden de verschillen tussen de afzonderlijke woningen "uitgemiddeld". De verschillen tussen de woningen worden dan ongeveer gelijk verondersteld binnen de groepen die onderling worden vergeleken. Om de huurwaarde en marktwaarde van woningen op voortdurende erfpacht te vergelijken met woningen op eeuwigdurende erfpacht is dus een voldoende grote groep koop- en huurtransacties nodig van beide groepen (voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten) op verschillende momenten in de tijd.

Woningen op voortdurende erfpacht komen veel voor en het zal niet moeilijk zijn een voldoende grote groep samen te stellen. Woningen op eeuwigdurende erfpacht bestaan momenteel nog nauwelijks en zullen de aankomende paar jaar gestaag toenemen. Het zal daarom op korte termijn moeilijk zijn een voldoende grote steekproef samen te stellen. Daar komt bij dat het weliswaar vanaf 1 oktober 2017 mogelijk is om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, maar vervolgens moet een woning verkocht worden om opgenomen te kunnen worden in het transactiebestand. Daarom stelt het college voor het monitoren pas te starten op 1 april 2018. De

uitkomsten in het eerste stadium zullen nog te summier zijn om conclusies aan te verbinden, maar gaandeweg de tijd zal de steekproef groot genoeg zijn om degelijke analyses op uit te kunnen voeren. Voor het monitoren van de transacties van woningen op eeuwigdurende en voortdurende erfpacht is het noodzakelijk de transactiegegevens van het kadaster te koppelen aan de erfpachtdatabase. Hierbij wordt in ogenschouw genomen dat woningen op voortdurende erfpacht onderling niet een op een vergelijkbaar. De lengte van het tijdvak en de hoogte van de canon zijn van invloed op de transactieprijs. Hierdoor zijn de transactieprijzen op zichzelf niet goed te vergelijken. De prijsontwikkeling van de woningen kan wel worden vergeleken met de prijs*ontwikkeling* van de woningen op eeuwigdurende erfpacht. Deze prijs*ontwikkeling* zal per buurt/wijk kunnen verschillen in de stad. Daarom zal de vergelijking ook per buurt/wijk gedaan worden.

De monitor zal zich richten op koopwoningen. Het bijhouden van mutaties in huurprijzen geeft niet het voor dit onderzoek gewenste inzicht over verschil in prijsontwikkeling tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. De hoogte van de huur wordt namelijk bepaald door de kwaliteit en locatie van het vastgoed dat wordt aangeboden en niet door de (oorspronkelijke) koopprijs van de verhuurder. De verwachting is dan ook dat het soort zakelijk recht (voortdurende of eeuwigdurende erfpacht) niet van invloed is op de hoogte van de huur. Bovendien is monitoring lastig want over mutaties in huurprijzen wordt minder transparant in de markt gerapporteerd. De gemeente beschikt alleen over een zeer beperkte lijst van huren van nieuwbouwprojecten welke te gering is om conclusies uit te kunnen trekken. Externe partijen beschikken niet over de gegevens op woningniveau maar alleen op buurtniveau waardoor een koppeling met erfpacht niet is te leggen. Omdat de gegevens niet voorhanden zijn en bovendien er geen effect verwacht wordt van het soort zakelijk recht op de hoogte van de huurprijzen wordt voorgesteld alleen te rapporteren over de prijsontwikkeling van koopwoningen.

Het opstellen van een rapportage is pas zinvol als er voldoende gegevens zijn om over te rapporteren. Naar verwachting is dit op zijn vroegst in 2019, maar dit is afhankelijk van de hoeveelheid transacties van woningen op eeuwigdurende erfpacht. Vanaf 1 april 2018 zal gestart worden met het verzamelen van de gegevens en zullen de koppelingen tussen de transactiegegevens en erfpachtgegevens worden gelegd. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2019 de eerste resultaten rapporteren aan de raad, maar dit is afhankelijk van de hoeveelheid beschikbare data (verkooptransacties). Vervolgens zal er jaarlijks gerapporteerd worden. In 2023 zal het college een evaluatie laten uitvoeren van deze jaarlijkse rapportage om het resultaat te beoordelen en te bepalen of voortzetting van de jaarlijkse rapportage nuttig is.

Met deze brief is aangegeven op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de moties inzake de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid. Hiermee beschouwen wij de moties 801, 802, 811, 813 en 814 als afgehandeld. De uitvoering van de moties 800 en 812 vergt meer tijd en zullen naar verwachting over een half jaar aan de raad aangeboden worden.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

J. van Aartsen
waarnemend burgemeester

mr. A.H.P. (10)(2e)
gemeentesecretaris