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 12 december 2017
Ons kenmerk 2017-12056
Behandeld door 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl, tel. 5.1.2e

Onderwerp Afhandeling moties 800, 801, 802, 811, 812, 813 en 814 inzake Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Zeer 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. 5.1.2e 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. 5.1.2e inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (hardheidsclausule);
- Motie 813 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. 5.1.2e 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.

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

Motie 800 van de leden Van Osselaer, Dijk en N.T. 5.1.2e 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. 5.1.2e 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. In het *beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak*, door B&W vastgesteld op 9 mei 2017, is reeds opgenomen dat erfpachters, die zich onder bepaalde inkomens- en vermogensgrenzen bevinden, een tegemoetkoming in de canonstijging kunnen krijgen.
Onderdeel van deze regeling is een hardheidsclausule (art. 8 van de regeling): *Als naar het oordeel van de gemeente de toepassing van dit besluit onevenredig bezwarend is voor de erfpachter-bewoner, kan de gemeente, ten gunste van de erfpachter-bewoner, afwijken van het bepaalde in dit besluit.*
Daarnaast hebben B&W toen besloten om de mogelijkheid tot uitgestelde betaling bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak nader uit te werken ten behoeve van erfpachters met een woonbestemming, die aan het einde van het tijdvak niet in staat zijn de canonverhoging te financieren, anders dan wanneer zij hun erfpachtrecht zouden moeten verkopen. Op het moment dat het erfpachtrecht van eigenaar wisselt, zal de uitgestelde canon alsnog, vermeerderd met de wettelijke rente, moeten worden voldaan.

Het College ziet motie 800 als een ondersteuning van het op 9 mei 2017 genomen besluit tot nadere uitwerking. Op dit moment vindt deze uitwerking plaats. Belangrijk aandachtspunt bij deze uitwerking is de wettelijke regelgeving ten aanzien van kredietverlening, zoals onder meer opgenomen in de Wet Financieel Toezicht. Binnen deze regelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen de consumentenlening en de hypothecaire lening. Uitgezocht wordt of een regeling binnen deze grenzen tot stand kan worden gebracht. De doelstelling van de regeling is om erfpachters een lening aan te bieden als zij de canonverhoging niet kunnen betalen omdat bruto-woonlasten

door de verhoging een te groot deel van het bruto-inkomen vormen. Dit terwijl de regelgeving juist tot gevolg heeft dat banken (en alle andere instellingen waaronder de gemeente) in dat geval geen lening mogen verstrekken. Bij de beoordeling van de mogelijkheid voor een consumenten lening mag enkel rekening worden gehouden met inkomen ten opzichte van geleende bedragen (loan to income). De uitgestelde betaling zonder de zekerheid van een hypotheek moet worden aangemerkt als een consumentenlening. Bij overdracht van en woning onderzoekt de notaris of er betalingsachterstanden met betrekking tot de canon bestaan, en doet daarvan melding aan verkoper en koper. Als koper en verkoper desondanks instemmen met formele overdracht kan deze betalingsachterstand geen reden zijn voor de notaris om dit te weigeren. Als partijen beslissen tot formele overdracht met een betalingsachterstand dan wordt de koper, naast de verkoper, hoofdelijk aansprakelijk voor de canonachterstand die is ontstaan over de laatste 5 jaar voorafgaand aan de overdracht (artikel 5:92, derde lid BW). Hierdoor ontstaat een waarschijnlijkheid maar geen zekerheid met betrekking tot de aflossing van de schuld bij overdracht van de woning. In verband met deze schuld heeft de gemeente geen voorrang boven andere schuldeisers.
Het voorbereidend onderzoek richt zich nu dan ook op de mogelijkheid van een hypothecaire lening waarbij in bijzondere gevallen een lening onder hypotheek kan worden verstrekt op de overwaarde van de woning. Hierbij moet in ieder geval de zogenaamde loan to value toets worden uitgevoerd waarbij wordt getoetst of bij aanvraag om een hypothecaire lening de leningslast niet hoger wordt dan een wettelijk bepaald percentage van de marktwaarde van de woning. Een ander aandachtspunt is, hoe de fiscale aftrekbaarheid voor de (gedurende de uitstel-periode) verschuldigde canon mogelijk blijft. Ter voorbereiding van een regeling vindt ambtelijk overleg plaats tussen verschillende gemeentelijke diensten (Grond en Ontwikkeling, Treasury alsmede Werk, Participatie en Inkomen), maar ook extern, met de Nibud en de landelijke Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn), die onder meer de Energielening namens de gemeente Amsterdam uitvoert.

Gelet op het bovenstaande zal de uitwerking van deze regeling, als deze binnen de wettelijke voorwaarden mogelijk blijkt te zijn, naar verwachting pas rond de zomer van 2018 kunnen worden afgerond. De langere uitwerkingstijd heeft geen nadelige gevolgen voor erfpachters. In de eerste helft van 2018 zal voor circa 100 erfpachters de canonherziening einde tijdvak plaatsvinden. Mochten zij in de financiële problemen komen, dan zal de gemeente de bestaande hardheidsclausule (artikel 8 van het beleid Tegemoetkoming canonstijging) toepassen.

Het College interpreteert motie 812 als een pleidooi om in de nader uit te werken vangnetregeling voor uitgestelde betaling, eveneens een hardheidsclausule op te nemen.
Een afwijkingsbepaling in de Overstapregeling acht het College minder wenselijk: de Overstapregeling heeft betrekking op het *erfpachtrecht*, en niet op de *erfpachter*. Een afwijking daarop zou bijvoorbeeld leiden tot een structurele verlaging van de eeuwigdurende canon (dus niet alleen voor de woonduur van de huidige erfpachter, maar ook daarna). Het College hecht eraan, dat de eeuwigdurende canon conform de Overstapregeling wordt bepaald en dat eventueel maatwerk ten gunste van de erfpachter (vanwege diens financiële situatie) slechts van toepassing

is gedurende diens woonduur, of korter, indien de financiële situatie van de erfpachter tijdens zijn woonduur verbetert. Daarom wil het College een hardheidsclausule niet als onderdeel van de Overstapregeling zelf, maar in aanvullend beleid naast de Overstapregeling opnemen. De hierboven bedoelde regeling voor uitgestelde canonbetaling lijkt hiervoor een logische plaats. Enerzijds is dit reeds gebeurd met artikel 8 (hardheidsclausule) in het beleid Tegemoetkoming canonstijging. Anderzijds streeft het College ernaar om in de hierboven bedoelde uitwerking van de uitgestelde canonbetaling eveneens een hardheidsclausule op te nemen.

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 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 gedane extra investeringen in energiebesparende maatregelen bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet aan de grond toegerekend moeten worden. In de WOZ/BSQ-methode, die gebruikt wordt om de grondwaarde van bestaande erfpachtrechten met een woonbestemming te bepalen, worden opstalwaarden gebruikt die gelden voor nieuwbouwwoningen die volgens hedendaagse regelgeving (het bouwbesluit) en hedendaagse constructies gerealiseerd kunnen worden. Ten tijde van de prijspeildatum van de WOZ-waarde en opstalwaarde (1 januari 2014) gold 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 bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht een afslag op de erfpachtgrondwaarde krijgt van € 20 per m² gebruiksoppervlak voor elke eentiende punt dat de EPC-norm van zijn woning lager is dan het vertrekpunt van 0,4. Door afslagen op de erfpachtgrondwaarde kan de gehanteerde grondwaarde teruggerekend nooit lager worden dan 5% van de WOZ-waarde. Om hiervoor in aanmerking te komen dient een erfpachter die wil overstappen zelf aan te tonen wat de EPC-norm van zijn woning is door middel van een EPC-berekening. Investeringen in energiebesparende maatregelen die na een overstap gedaan worden

leiden niet tot een aanpassing van de canon dan wel afkoopsom. 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 zijn deze in de Overstapregeling opgenomen. 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 te laten bestaan voor woningen die in het voortdurende stelsel blijven. Hiertoe heeft het college het Beleid vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen, waarmee de gemeenteraad op 28 juni 2017 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 vervroegde canonherziening einde tijdvak kunnen aanvragen op basis van een canonvaststelling 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 vervroegde canonherziening einde tijdvak tussen het dertiende en vierde jaar voor het einde van het tijdvak op basis van een canonvaststelling door deskundigen ook na 2018 bestaan. Voor het overige blijft het beleidsstuk gelijk aan hetgeen de gemeenteraad op 28 juni 2017 mee heeft ingestemd. Dit houdt in dat de gemeente de aktekosten volledig voor haar rekening neemt en er geen ingroeiregeling van kracht is. Wel is de regeling deels herschreven zodat ze beter aansluit bij het overige nieuwe erfpachtbeleid (dit heeft niet tot inhoudelijke wijzigingen geleid). In artikel 6 van het nieuwe beleid is tevens nader uitgewerkt op welke wijze de verrekening van de canon plaatsvindt, bij erfpachtrechten waarvan de canon van het lopende tijdvak reeds was vooruitbetaald. Dit was onder het oude beleid niet geregeld.

De mogelijkheid tot vervroegde canonherziening einde tijdvak bestaat alleen bij voortdurende erfpacht, waarbij de erfpacht is verdeeld in tijdvakken. Het is niet mogelijk om met gebruikmaking van de mogelijkheid tot vervroegde canonherziening door deskundigen een canon te laten bepalen voor een eeuwigdurend erfpachtrecht. Een erfpachter met een erfpachtrecht met een woonbestemming kan slechts overstappen naar eeuwigdurende erfpacht op basis van de Overstapregeling waarbij de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde en buurtstraatquote.

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 gezocht naar de mogelijkheden van een bezwaarprocedure 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 afhandeling van de klachten 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 heeft het college gezocht naar mogelijkheden tot 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 de WOZ-waarde en een grondquote op buurtstraatniveau. Het is namelijk niet mogelijk om op modelmatige wijze voor elk individueel geval een berekening te maken vanwege missende, onvolledige of sterk afwijkende data op individueel niveau. Daarnaast bestond de behoefte om een objectief en transparant systeem te creëren, dat generiek toepasbaar is. De WOZ/BSQ-methode voldoet hier aan en maakt het mogelijk om voor vrijwel alle woningen een grondwaarde te bepalen (99% dekking). De methode is daarbij met specifieke rekenregels zo ingericht dat de uitkomst goed aansluit op de feitelijke situatie Het voordeel van deze methode is dat aan vrijwel alle erfpachters inzicht geboden kan worden in de overstapkosten en dat erfpachters de keuze hebben om op relatief korte termijn over te stappen. Zonder een modelmatige benadering van de grondwaarde is dit onmogelijk. Het per woning bepalen van de grondwaarde zou voor bijna 200.000 woningen een enorm beslag leggen op de benodigde capaciteit intern en eventueel ook extern (indien er externe deskundigen zouden worden ingeschakeld), een lange doorlooptijd in de afhandeling van aanvragen tot overstap vergen en veel geld kosten. Daarnaast zou een individuele waardebepaling tot zeer grillige grondwaarden leiden. De Grondwaardecommissie was bovendien heel stellig over de nadelen van waardering van de grond door externe deskundigen. Het college vindt een modelmatige bepaling van de grondwaarde daarom essentieel. Zonder de kracht van deze modelmatige benadering te ondermijnen heeft het college gezocht naar ruimte voor het uiten van bedenkingen van individuele erfpachters op de uitkomst van de WOZ/BSQ-methode.

Het college begrijpt 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 en daarmee betrekking hebben op de buurtstraatquote. Met de WOZ-waarde en de daarbij behorende woningoppervlakte en –typologie heeft de erfpachter, al dan niet bewust, immers ingestemd. Het bieden van een mogelijkheid voor het uiten van bedenkingen tegen parameters die ten grondslag liggen aan de buurtstraatquote acht het college echter onverstandig. De parameters met betrekking tot de opstalwaarde 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. De uitkomst leidt naar het oordeel van het college tot plausibele en redelijke grondwaarden. Een mogelijkheid tot het uiten van bedenkingen brengt het risico met zich mee dat de modelmatige waardebepaling in zijn geheel in gevaar komt, omdat het honoreren van een individuele afwijking met terugwerkende kracht gevolgen heeft voor de hele buurtstraat en mogelijk zelfs voor de hele buurt. Dit weegt niet op tegen het belang van alle erfpachters dat zij eenvoudig, direct en allemaal tegelijkertijd inzicht kunnen krijgen in de overstapkosten en op een relatief korte termijn vrijwillig kunnen overstappen.

Het college ziet wel mogelijkheden voor het uiten van bedenkingen bij gebruik van de onbezwaarde waarde bij de grondwaardebepaling. Deze wordt immers bepaald door Grond & Ontwikkeling en hiertegen staat voor erfpachters, in tegen stelling tot de WOZ-waarde, geen bezwaar en beroep open. 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 voor een woningeigenaar tegen de WOZ-beschikking bezwaar en beroep open staat. 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. Het is evident dat deze mogelijkheid om bedenkingen te uiten alleen geldt voor de onbezwaarde waarde bij de toepassing van de WOZ/BSQ-methode en niet voor de WOZ-waarde, omdat daarvoor al een wettelijke bezwaarmogelijkheid geldt en het college deze niet kan en wil uitbreiden of doorkruisen.

Motie 813 (erfpachtkorting coöperaties middeldure en sociale huur)
Motie 813 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. 5.1.2e 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 erfpachters die woningen in het sociale en middeldure huursegment verhuren graag stimuleren en faciliteren. Zo loopt 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 worden opgenomen. Deze restrictieve voorwaarden bepalen dat de huurwoningen op langere termijn in het sociale- en middensegment blijven, toegewezen worden aan de juiste doelgroep, niet uitgepond worden en dat de statuten alleen na instemming van het college gewijzigd kunnen worden.

Ook neemt de gemeente Amsterdam maatregelen om het aandeel middeldure huur te vergroten door nieuwbouw en transformatie. Een aantal maatregelen dat hieraan bij moet dragen, is vastgelegd in het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025, zoals op 8 juni 2017 door de gemeenteraad aangenomen is (Gemeenteblad 2017, nr 152/433). Onderdeel van dit plan is dat de gemeente bij de uitgifte van de grond voor middeldure huurwoningen vastlegt dat de nieuw te creëren woningen (nieuwbouw en transformatie) alleen mogen worden verhuurd voor een huurprijs in het middensegment. Ter voorkoming van verdringing door meer kapitaalkrachtige huishoudens wordt de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 aangepast, zodat de gewenste woonruimteverdeling plaatsvindt. Nieuw te bouwen middeldure huurwoningen, waarbij in de erfpachtvoorwaarden een bepaling is opgenomen over een te vragen maximale huur, worden onder de werking van de verordening gebracht. Hierdoor geldt, na vaststelling van de aangepaste verordening door de gemeenteraad (behandeling vindt plaats in de gemeenteraad van 20 december 2017), vanaf 1 januari 2018 een vergunningsplicht voor woonruimten waarvoor in de erfpachtvoorwaarden voor een periode van tenminste 25 jaar is opgenomen dat deze woningen worden verhuurd voor een prijs in het middensegment (tussen € 710,68 en € 971,- (prijspeil 2017). Deze woningen worden in de huisvestingsverordening aangewezen als woningen waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is om deze woningen te kunnen bewonen. De huisvestingsvergunning wordt alleen afgegeven als het huishouden dat de woning wil bewonen voldoet aan de voor dat jaar geldende inkomensnorm. Bij de uitgifte van woningen, waarbij in de erfpachtakte de restricties voor middeldure huur en aanvullende voorwaarden zijn opgenomen, wordt bij het bepalen van de grondprijs rekening gehouden met deze voorwaarden. De marktconforme residuele grondprijs wordt op basis van maatwerk bepaald en ligt lager dan die voor huurwoningen in de vrije sector.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben tot doel om het aandeel middeldure huur in de nieuwe woningvoorraad te stimuleren. Ze bieden echter ook aanknopingspunten om soortgelijke regels van toepassing te laten verklaren op bestaande woningen door hiervoor specifiek erfpachtbeleid te ontwikkelen. Het college ziet mogelijkheden om voor overstappers naar eeuwigdurende erfpacht voorwaarden te laten gelden die overeenkomen met hetgeen in de Huisvestingsverordening opgenomen gaat worden en in de pilots zelfbouw mee geëxperimenteerd wordt. Dit zou inhouden dat aan erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht de mogelijkheid wordt geboden om restricties voor middeldure huur in de erfpachtakte op te nemen, die betrekking hebben op een maximale huur, maximale huurverhoging en termijn dat de middeldure huurwoning tot het middensegment moeten blijven behoren. Deze mogelijkheid hoeft niet alleen geboden te worden aan wooncoöperatieven, maar kan voor alle erfpachters van middeldure huurwoningen gaan gelden. Het moment van overstap zou gebruikt kunnen worden om, met instemming van beide contractspartijen, aangepaste voorwaarden overeen te komen in de erfpachtakte die een aangepaste grondwaarde en daarmee canon cq. afkoopsom voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht rechtvaardigen. 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%-punt op de geldende buurtstraatquote

krijgen, mits de bestemming huurwoningen in de erfpachtakte staat. Voor middeldure huurwoningen en woningen die door wooncoöperatieven verhuurd worden dient het beleid daartoe aangepast te worden zodat , net als bij nieuwe uitgiften, een marktconforme residuele grondwaarde op basis van maatwerk bepaald kan worden.

Voor de aangepaste huisvestingsverordening en de pilots zelfbouw van huurwoningen via coöperatieven geldt dat de werking ervan nog geëvalueerd moet worden. Deze evaluatie wil het college graag betrekken bij de uitwerking van de motie. Daarnaast wil het college meer zicht hebben op de inspanningen, juridische aspecten en kosten , die gemoeid zijn met invoering en handhaving (om te controleren of een erfpachter na overstap blijft voldoen aan de specifieke voorwaarden zoals opgenomen in de erfpachtakte) van de mogelijkheid om bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht de restricties voor middeldure huur in de erfpachtakte op te nemen. Het college zal dit de komen de maanden uitwerken en halverwege 2018 een voorstel hiervoor indienen.

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 het te voorspellen is 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, omdat het beleid voor nieuw uit te geven eeuwigdurende erfpachtrechten pas in juni 2016 is ingevoerd. 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, marktsituatie op moment van verkoop 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". Om de marktwaarde van woningen op voortdurende erfpacht te vergelijken met woningen op eeuwigdurende erfpacht is dus een voldoende grote groep transacties 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 zijn. 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 mogelijk door regulering en niet door de (oorspronkelijke) koopprijs van de verhuurder. De verwachting is dan ook dat het soort erfpachtrecht (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 erfpachtrecht 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 en zal het college in 2023 zal een evaluatie laten uitvoeren om de resultaten 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 en 814 als afgehandeld. De uitvoering van de moties 800, 812 en 813 vergt meer tijd en deze zullen naar verwachting over een half jaar aan de raad aangeboden worden.

Met de meeste hoogachting,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

J.J. van Aartsen
waarnemend burgemeester

5.1 5.1.2e
gemeentesecretaris