Nota van Beantwoording
Inspraak Overstapregeling Eeuwigdurende Erfpacht

onder embargo tot 12 mei 2017

Memorandum of Responses
Consultation Conversion Regulation Perpetual Leasehold

under embargo until 12 May 2017

Bijlage collegebesluit Overstapregeling Eeuwigdurende Erfpacht
d.d. 9 mei 2017

Appendix College of Mayor and Alderpersons' Decision Regarding the Conversion Regulation for Perpetual Leasehold
9 May 2017

1. Samenvatting Summary

De Overstapregeling die ter inspraak lag, is naar aanleiding van de inspraak aangepast. Het college van B&W meent dat er nu een regeling ligt die aantrekkelijk is voor erfpachters en goed voor de stad. Erfpachters met een uitsluitend woonbestemming (hierna: woning) kunnen kiezen voor zekerheid over hun canon (hierna: erfpachtkosten). De erfpachtkosten zijn naar aanleiding van de inspraak herzien en komen lager uit. Daarnaast krijgen erfpachters meer tijd om onder de gunstige voorwaarden van 2017 over te stappen. In deze Nota van Beantwoording geeft het college aan hoe de inspraakreacties zijn verwerkt en hoe ze hebben bijgedragen tot de aanpassingen die het college heeft gedaan.

The Conversion Regulation that was presented for consultation has been adjusted in response to the feedback. The College of Mayor and Alderpersons are of the opinion that the amended regulation will appeal to leaseholders and be beneficial for the City. Leaseholders with a designated residence (hereafter: home) can opt for certainty about their lease (hereafter: leasehold costs). The leasehold costs have been revised as a result of the consultation and are lower than before. In addition, leaseholders will have more time to make the conversion under the favourable conditions of 2017. This Memorandum of Responses describes how the feedback was processed and how it contributed to the adjustments made by the College.

In totaal hebben 6.930 insprekers een reactie gegeven op de Overstapregeling tijdens de inspraakperiode van 9 januari tot en met 19 februari 2017. Alle belanghebbenden zijn geïnformeerd over de inspraakperiode door brieven, advertenties en social media. Er waren diverse mogelijkheden voor het stellen van vragen en dialoog. Inspreken kon mondeling tijdens de informatiemarkt, via de website, per mail en op papier via het inspraakformulier.
Tijdens de inspraakperiode ontstond er bij veel erfpachters onrust. Veel inspraakreacties gingen niet zozeer over het voorstel voor de Overstapregeling, maar over erfpacht en het effect van canonherzieningen op zich. Men “zag het zwaard van Damocles”: na afloop van het huidige 50-jarige tijdvak een nieuw canonbedrag op basis van de marktwaarde. Veel erfpachters hadden zich kennelijk onvoldoende gerealiseerd dat dit ook in het huidige voortdurende stelsel aan de orde is.
Between January 9th and February 19th 2017 a total of 6930 respondents shared their views on the Conversion Regulation. All stakeholders were notified about the consultation period through letters, public advertisements and social media. There were several ways to ask questions and engage in dialogue. Views could be expressed in person at the information fair, on the website, by mail and in writing on the consultation form.
Many leaseholders experienced unrest during the consultation period. A large proportion of the feedback was more concerned about leaseholds and the effect of the revisions of ground rents itself than the proposal for the Conversion Regulation. People spoke of ‘the sword of Damocles’: after their current 50-year period expires, the new ground rent will be based on the market value. Many leaseholders apparently did not realise that this is also the case in the current continuous system.

De 6.930 reacties waren bijna zonder uitzondering kritisch. Vooral ‘het is te duur’ werd vaak genoemd (in 4.512 reacties). De erfpachtkosten hangen enerzijds samen met de Overstapregeling en anderzijds met de methode van grondwaardebepaling. Over de methode van grondwaardebepaling vond geen inspraak plaats, maar ook hier zijn wijzigingen in aangebracht. De vele kritiek op de herbouwkosten heeft het college zich aangetrokken door die te herzien. Het effect: lagere erfpachtkosten bij overstap.

The 6930 reactions were almost without exception critical. 'It's too expensive' was the most common complaint (in 4512 comments). On the one hand, leasehold costs are connected with the Conversion Regulation and, on the other, with land valuation. The Land Valuation Method was not included in the consultation, but changes have also been made in this area. The numerous criticisms relating to rebuilding costs convinced the College of Mayor and Alderpersons to revise these. The outcome is lower leasehold costs when switching over.

Naast te duur vonden erfpachters het voorstel te complex en velen maakten zich zorgen of zij in hun huis kunnen blijven wonen. Uit veel reacties tijdens de inspraak bleek dat een groot aantal erfpachters zich niet realiseerde dat overstappen naar eeuwigdurende erfpacht niet direct financiële consequenties hoeft te hebben. Oftewel, dat zij nu, op basis van hun WOZ met prijspeil 1 januari 2014, kunnen overstappen en daarmee alleen nog maar vastleggen wat ze later, na afloop van hun huidige tijdvak, gaan betalen. De focus bij de erfpachters lag op het afkopen van het bedrag ineens bij overstap en dat zorgde voor extra onrust. Dit is mede aanleiding geweest aan canonbetalers een extra betalingsmogelijkheid te bieden naast voortzetting van canonbetaling of eeuwigdurende afkoop. Deze extra mogelijkheid bestaat eruit dat alleen de toekomstige canon na afloop van het huidige tijdvak wordt afgekocht en niet ook de canon over het huidige tijdvak.
In addition to being too expensive, leaseholders criticised the proposal for its complexity and many were worried whether they could continue living in their homes. Much of the feedback revealed that a large number of leaseholders did not realise that switching to a perpetual lease need not have immediate financial consequences. Or that, on the basis of their WOZ, they can switch over now with the price level of January 2014 1st and only establish then what they will pay later, after their current period ends. A great concern among leaseholders was that they would have to commit to a lump-sum buy-off when switching over. This was partly a reason to offer leaseholders an additional payment option in addition to continuing the lease payments or a perpetual buy-out. This additional possibility is that only the future ground rent applicable after the current period expires can be bought off rather than also having to buy off the ground rent over the current period.

De doelstelling van de Overstapregeling is het bieden van zekerheid en transparantie over erfpachtkosten aan erfpachters. Geen onvoorspelbare canonsprong meer na een tijdvak, maar eeuwigdurende zekerheid door een bekende canon na het tijdvak. Het college wil zoveel mogelijk erfpachters de kans geven over te stappen. Met behulp van de reacties en suggesties uit de inspraakperiode is een Overstapregeling gemaakt die volgens het college een goede balans is tussen de belangen van erfpachters en die van de hele Amsterdamse gemeenschap.
The aim of the Conversion Regulation is to provide certainty and transparency to leaseholders when it comes to leasehold costs. No more unpredictable jumps in the ground rent when a period ends, but everlasting certainty now about your ground rent when the period ends. The College of Mayor and Alderpersons wants to enable as many leaseholders as possible to switch over. A Conversion Regulation has been drawn up with the help of the comments and suggestions received during the consultation. In the College's opinion, it strikes a good balance between the interests of leaseholders and those of the Amsterdam community as a whole.

De basis blijft residueel, maar wel aangepast
Het college handhaaft als basis de residuele methode van berekening van de erfpachtkosten voor woningen. Hierin wordt de grondwaarde bepaald door het verschil tussen de marktwaarde (WOZ) en de opstalwaarde, zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie in 2015. Dit is een eenduidige systematiek die zich baseert op drie objectief vastgestelde parameters: de WOZ-

waarde, de opstalwaarde en het canonpercentage. Uit de inspraakreacties blijkt dat deze methode nog niet voldoende als transparant wordt gezien en de uitkomsten ervan te hoog. Het college vindt het van belang dat dat de methode transparant, redelijk en billijk is. Daarom zijn in de uitwerking aanpassingen gedaan, waardoor de buurtstraatquotes (BSQ's) dalen. Zo maken funderingskosten nu deel uit van de opstalwaarde, is er de kwaliteitstoeslag verhoogd voor duurdere woningen en wordt de opstalwaarde van grote eengezinswoningen aangepast. Omdat het college vindt dat een BSQ niet hoger mag zijn dan 49% is daar een grens getrokken.

The basic principle remains residual, but is adjusted

The College of Mayor and Alderpersons will continue to use the residual method as the basis for calculating the leasehold costs for homes, whereby the land value is derived from the difference between the market value (WOZ) and the building value as advised by the Land Value Appraisal Commission in 2015. This is a transparent system based on three objectively defined parameters: the WOZ value, the building value and the ground rent percentage. The responses during the consultation indicate that this method is not yet seen as being sufficiently transparent and the outcome too high.

The College (of Mayor and Alderpersons) consider it important that the method is transparent, reasonable and fair. Therefore, adjustments have been made that have reduced the neighbourhood street quotes (BSQs). Now the foundation costs are included in the building value, the quality surcharge has been increased for more luxurious homes and the rebuilding value of large single-family homes has been adjusted.

Because the College of Mayor and Alderpersons now find that a BSQ cannot exceed 49%, they have declared this as the maximum.

WOZ-waarde

In de Overstapregeling die ter inspraak lag, werd uitgegaan van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 als uitgangspunt voor overstappers in 2017 voor de berekening van de erfpachtkosten in plaats van de peildatum 1-1-2015. Deze WOZ-waarde is meestal lager dan de WOZ-waarde van 1-1-2015. Uit de inspraakreacties bleek dat in 10% van de gevallen dit niet het geval is. Omdat het de bedoeling van het college was om de bij overstap een voor de erfpachter gunstige WOZ-waarde te hanteren heeft het college besloten dat bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht de laagste WOZ-waarde van ofwel peildatum 1 januari 2014 dan wel peildatum 1 januari 2015 wordt gehanteerd.

WOZ value

In the Conversion Regulation that was presented for consultation, the 5.1.2e 1st 2014 WOZ price level was used instead of 5.1.2e 1st 2015 when calculating the leasehold costs for leaseholders who switch over in 2017. This WOZ value is usually lower than the WOZ value of January 1st 2015. The feedback revealed that this did not apply to 10% of the respondents. Because it was the intention of the College of Mayor and Alderpersons to apply a more favourable WOZ value when the conversion occurs, the College decided that when switching to a perpetual leasehold the lowest WOZ value of either price level 1 January 2014 or 1 January 2015 will be applied.

Overstappremie

Bovenstaande aanpassingen maken dat de Overstapregeling na de inspraak financieel gunstiger uitpakt voor erfpachters met een woning. Daar bovenop heeft het college besloten een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon of de afkoopsom in te voeren. Veel insprekers gaven aan een korting verwacht te hebben. Zij zagen het hanteren van de aantrekkelijke WOZ 2014 bij overstap in 2017 plus de depreciatie van 10% niet als korting, en daarmee de Overstapregeling niet als financieel redelijk.

Conversion premium

The adjustments outlined above mean that after the consultation the Conversion Regulation is more economically beneficial for leaseholders with a home. In addition, the College of Mayor and Alderpersons decided to introduce a 25% conversion premium on the perpetual lease or the buy-out amount. Many respondents indicated that they expected a discount. They did not regard the calculations being based on the WOZ 2014 value and the 10% depreciation as a discount when switching over in 2017, and therefore considered the Conversion Regulation as being financially unreasonable.

Vangnet

Voor erfpachters die nu een laag canonbedrag betalen, kan de canonsprong aan het einde van het tijdvak groot zijn. De huidige vangnetregeling biedt de erfpachter, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid om een tegemoetkoming in de erfpachtkosten te ontvangen als er sprake is van een canonsprong die de erfpachter onmogelijk kan betalen. Het college heeft besloten om de vangnetregeling uit te breiden met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling als het vermogen dat in de woning zit het gebruik van de huidige vangnetregeling in de weg zou staan. In die gevallen kan een erfpachter onder strikte criteria gebruik maken van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling tot het moment dat de erfpachter besluit de woning te verkopen.

Safety net

For leaseholders who currently pay a low ground rent, the increase in the ground rent at the end of the period can seem to be high. The current safety net regulation allows the leaseholder (under strict conditions) to apply for compensation for the leasehold costs if they are unable to pay the increase. The College (of Mayor and Alderpersons) has decided to expand the safety net regulation by offering the option of a deferred ground rent payment if the assets in the home preclude the use of the current safety net regime. In such cases, a leaseholder can use the option of deferred payment under strict criteria until such time that the leaseholder decides to sell the property.

Tijd om te beslissen

Veel inspraakreacties gingen over de druk die op de erfpachter werd gelegd om over te stappen in 2017. Insprekers gaven aan meer tijd nodig te hebben om zich het onderwerp eigen te maken, zich te laten adviseren en uiteindelijk een afweging te maken.

Daarom heeft het college besloten de termijn waarop erfpachters kunnen overstappen op basis van dezelfde voorwaarden zoals die in 2017 gelden te verlengen. Erfpachters die uiterlijk 31 december 2019 een ontvankelijk verzoek tot overstap indienen, kunnen overstappen op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 dan wel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het lage canonpercentage van 2,39% dat in 2017 van toepassing is. Dit canonpercentage is het laagste percentage dat in de AB2016-systematiek mogelijk is. Het daaruit afgeleide canonbedrag wordt vanaf 1 januari 2017 aangepast aan de daadwerkelijke inflatie.

Time to decide

A lot of the feedback was concerned about the pressure being applied to leaseholders to switch over in 2017. Respondents indicated that they need more time to get to grips with the subject, seek advice and only then make a decision.

Therefore, the College of Mayor and Alderpersons has decided to extend the term in which leaseholders can switch over under the same conditions that apply in 2017. Leaseholders who submit a admissible request to switch over by December 31st 2019 can do so on the basis of the

lowest WOZ value of either 2014 or 2015, the neighbourhood street quotes from the Land Valuation Policy 2017 and the low ground rent percentage of 2.39% that is applicable in 2017. This is the lowest percentage possible in the AB2016 system. From January 1st 2017, the resulting ground rent will be adjusted in line with actual inflation.

Vrijwillig

Overstappen blijft vrijwillig. Deze vrijwilligheid werd in veel reacties ter discussie gesteld: banken en de huizenmarkt zouden erfpachters kunnen dwingen over te stappen. Het college deelt die zorg niet. Wie niet overstapt, kan aan het eind van het tijdvak een nieuw voortdurend tijdvak kiezen met een canon voor 50 jaar. Een erfpachter die voor een voortdurend tijdvak kiest kan de erfpachtkosten desgewenst ook altijd laten bepalen door deskundigen.

Voluntary

Switching over is voluntary. This free choice was questioned in many of the reactions: banks and the housing market could compel leaseholders to switch over. The College of Mayor and Alderpersons do not share this concern. Anyone who does not switch over can choose for a new continuous period with a 50-year ground rent at the end of the current period. A leaseholder who chooses for a continuous period can also always ask for an expert valuation of their leasehold costs.

Alleen woonbestemmingen

De Overstapregeling **die nu voorligt** is enkel van toepassing voor erfpachters van woningen en van bijbehorende bergingen en/of parkeerplaatsen. Het al dan niet openstellen van de Overstapregeling voor niet-woonbestemmingen wordt overgelaten aan een volgend college. De reden hiervoor is dat de diversiteit van niet-woonobjecten zo groot is dat een generieke modelmatige methode om tot de erfpachtgrondwaarde te komen niet mogelijk is. Individueel maatwerk is vereist en dat vergt aanzienlijk meer tijd dan een semi-geautomatiseerde methode. Het college kiest er voor om nu eerst de Overstapregeling in te voeren voor Erfpachters met een woning.

Only residences

The revised Conversion Regulation only applies to leaseholders of homes and related storage and/or parking spaces. Whether or not the Conversion Regulation will apply to non-residential uses will be left to a future College of Mayor and Alderpersons. The reason for this is that the diversity of non-residential objects is so wide that a generic model-based method of determining the leasehold value is not possible. Customised work is required, which requires considerably more time than a semi-automated method. The College has opted to initially only introduce the Conversion Regulation for leaseholders with a home.

Vanaf wanneer overstappen?

De planning is dat in juni 2017 de gemeenteraad een besluit neemt over de regeling. Alle erfpachters van woningen krijgen vervolgens, na een positief besluit, bericht en worden geïnformeerd over hoe en wanneer zij een aanbod voor overstappen kunnen aanvragen.

When does the Conversion Regulation come into force?

It is intended that the city council reaches a decision regarding the regulation in June 2017. Once ratified, all leaseholders of homes will then be informed of this, as well as how and when they can apply to switch over.

De belangrijkste verschillen van de ***aangepaste Overstapregeling, Grondwaardebepaling en Aanvullend beleid voor bestaande***

rechten op een rij:

The main differences between the *adjusted Conversion Regulation*, *Land Valuation Method* and *Supplementary Policy for Existing Rights*:

- Aanvragen voor overstappen onder gunstige voorwaarden kan tot en met 31 december 2019 in plaats van alleen in 2017
- De laagste van de WOZ met peildatums 1-1-2014 of 1-1-2015, in plaats van alleen WOZ 2014
- 25% overstappremie in plaats van geen overstappremie
- BSQ's dalen van gemiddeld 28% naar gemiddeld 21%
- Hoogste BSQ daalt van 85% naar 49%
- • Applications to switch over under favourable terms can be made until 31 December 2019 instead of only in 2017
  • The lowest WOZ with price level 1-1-2014 or 1-1-2015, instead of only WOZ 2014
  • conversion premium 25% instead of zero
  • BSQs are reduced from an average of 28% to an average of 21%
  • Highest BSQ decreases from 85% to 49%
- Als gevolg van de methode Grondwaardebepaling namen de inkomsten voor de gemeente met 73% toe als erfpachters niet tussentijds (in 2017 tot 2020) zouden overstappen. Door aanpassingen in de methode Grondwaardebepaling is dat afgenomen tot 8%.
- Er komt een uitbreiding van de vangnetregeling met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling onder strikte voorwaarden.
- Alleen erfpachters met een woning kunnen overstappen.
- Voor canonbetalende erfpachters komt er na overstap een extra betalingsvorm, namelijk alleen de eeuwigdurende canon afkopen.
  • As a result of the Land Valuation Method, revenues for the municipality increase by 73% if leaseholders do not switch over between 2017 and 2020. Due to adjustments in the Land Valuation Method, this has decreased to 8%.
  • The safety net regulation has been expanded to allow deferred lease payments under strict conditions.
  • Only leaseholders with a home can switch over.
  • After switching over an additional form of payment will be available to leaseholders paying ground rent annually: only buying off the perpetual lease.