Gemeente Amsterdam

Kiezen voor de gewenste bouwstenen

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team vernieuwing erfpacht
Van	Projectteam VES
Datum	15 maart

Gevraagde beslissingen:

Ten aanzien van de BSQ in te stemmen met de volgende uitgangspunten:

1. Voor de berekening van de BSQ de laagste van de 2 WOZ waarden te nemen: die van 1-1-2014 of 1.-1-2015 (*advies: ja)*
2. De aanpassingen van de herbouwkosten met de volgende onderdelen:
    a. Opnemen funderingskosten (*advies: ja*)
    b. Aanbrengen kwaliteit (*advies: ja*)
    c. Asdf (*advies: ja*)
3. De BSQ geen bovengrens mee te geven (*advies: nee)*

[redacted] **aan te geven welke bouwstenen gewenst zijn:**

4. Het verlengen van het beslismoment tot en met 2018 (*advies: ja)*
5. De grondwaarde van 2014 (vermeerderd met inflatie) voor altijd het vertrekpunt voor overstappen zou moeten zijn (*advies: nee)*
6. Het vangnet voor bestaande erfpachters versterken zodat mensen niet het gevoel hebben het huis uit te moeten als gevolg van de canonsprong door:
    a. Erfpachters die in 2017 al erfpachter zijn hun voortdurende canonregime te laten behouden tot het moment dat de woning van eigenaar wisselt (*advies: nee*) of
    b. De vangnetregeling te versterken (*advies: ja)*

Ten aanzien van de versterking van redelijk en billijk aan te geven welke bouwstenen gewenst zijn:

7. De gemeente neemt de notariskosten voor mensen die in 2017-2018 een verzoek tot overstap indienen voor haar rekening tot een maximum van 2.000 euro. (*advies: ja*)
8. Moet er voor overstappers (dus niet voor voortdurende erfpacht), een overstappremie zijn, en zo ja van welke omvang (*geen advies)*
9. Moet er naast een 5% korting voor verhuurde woningen nog een additionele afslag zijn bij woningen waarvoor in het erfpachtcontract de sociale verhuur wordt opgenomen en er ook binnen de sociale verhuur wordt verhuurd. (*advies: nee*)
10. Moet er na toepassing van de uit 1 t/m 9 gekozen bouwstenen nog een additionele verlaging van de erfpachtkosten zijn als onderdeel van de methode grondwaardebepaling (dus voor voortdurende én eeuwigdurende erfpacht). En zo ja,
    a. hoe groot moet deze korting zijn (geen advies)
    b. wordt deze korting toegevoegd als verhoging van de depreciatie of afzonderlijk als verdeling van de waardeontwikkeling tussen gemeente en erfpachter (geen advies).

Ten aanzien van de betaalvormen in te stemmen met:

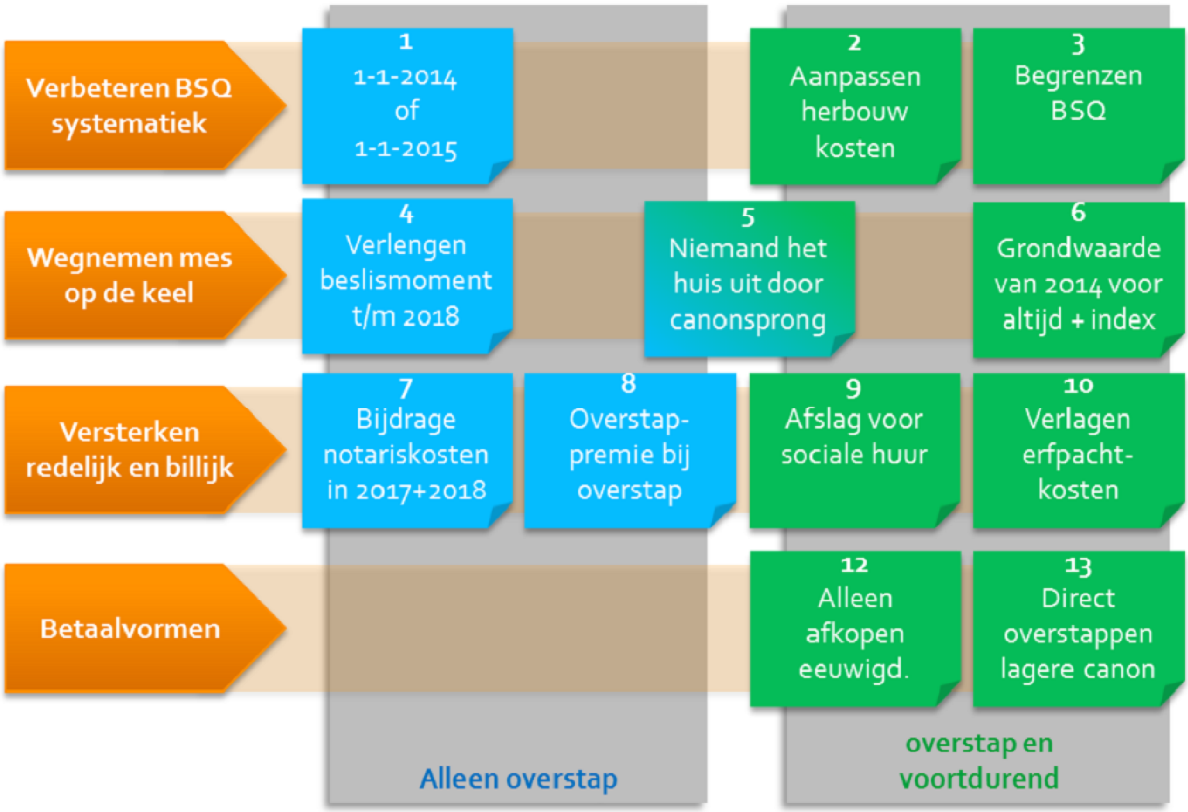
11. De mogelijkheid voor erfpachters om op het moment van overstap alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen (*advies: ja)*
12. Geen mogelijkheid te bieden om bij overstappen direct over te kunnen stappen naar het eeuwigdurende canonbedrag (*advies: ja)*

Toelichting

Naar aanleiding van het BT van 13 februari zijn verschillende optimalisaties uitgewerkt. Deze optimalisaties kunnen worden ingezet om tot een Overstapregeling, methode van Grondwaardebepaling en aanvullend beleid te komen die op draagvlak in de raad en bij de burger kunnen rekenen. We hebben de optimalisaties als afzonderlijke bouwstenen uitgewerkt en zoveel mogelijk de financiële impact per bouwsteen in beeld gebracht. Sommige bouwstenen zijn strijdig met andere of overlappen elkaar. Niet alle bouwstenen kunnen dus tegelijk worden gekozen. Daarnaast zal het cumulatieve financiële effect van de te kiezen bouwstenen bij een aanvaardbaar resultaat van invloed zijn op de hoeveelheid daarvan.

De bouwstenen beginnen allemaal bij het vertrekpunt dat het college vasthoudt aan de residuele methode van grondwaardebepaling zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie.
De bouwstenen bieden oplossingen voor zowel de overstap als ook voor de vergelijking van het eeuwigdurende stelsel met het voortdurende stelsel op de volgende onderdelen:

- Verbeteringen van de BSQ methodiek
- Wegnemen van het "mes op de keel" bij de erfpachter
- Versterken van redelijk en billijk door het verlagen van de erfpachtkosten
- Aanbieden van extra betaalvormen



De bouwstenen zijn:
allemaal bestuurlijke keuzes met uitzondering van de aanpassing van de herbouwkosten,die vooral als een verbeterde technische uitwerking moeten worden gezien.

Om de planning te halen is het noodzakelijk dat het BT uiterlijk op 23 maart een definitieve keuze uit de bouwstenen heeft gemaakt.

Ad 1. Voor de berekening van de BSQ de laagste van de 2 WOZ waarden te nemen: die van 1-1-2014 of 1-1-2015

5.1.2e

Als de WOZ van 1-1-2015 lager is dan die van 1-1-2014 dan wordt die van 2015 gebruikt. Dit omdat het de bedoeling was om de erfpachter een voordeel te gunnen (al min of meer toegezegd door v.d. Burg). Het gaat hier niet echt meer om een keuze maar natuurlijk moet wel het financiële effect in beeld zijn zodat de consequenties helder zijn.

Ad 2. De aanpassingen van de herbouwkosten met de volgende onderdelen:

- Opnemen funderingskosten

5.1.2e

Ad 3. Zou de BSQ moeten worden begrensd tussen de 5% en 60%

Circa 6% van de erfpachter had in de inspraak een BSQ hoger dan 60%. Toch ging veel van de discussie over de extreme uitschieters van 70% en 80%. Net zoals we aan de onderkant een grens hebben gesteld van 5% (terwijl de berekeningen soms lager uitkomen) kunnen we ook aan de bovenkant een grens stellen om die extremen niet meer te hebben. Hiervoor is geen technisch argument waardoor het begrenzen van de BSQ een bestuurlijke keuze is. Het leggen van een grens leidt tot ongelijkheid tussen erfpachters die eigenlijk residueel gezien een hogere BSQ hadden moeten hebben maar door de grens lager uitkomen en erfpachters waarvan de residuele BSQ wel exact op de grens uitkomt. Naarmate de grens lager zou komen te liggen wordt de residuele systematiek verder ondergraven. Een grens leggen bij 60% zodat maar een heel klein deel (1,5% van de erfpachters) voordeel bij deze keuze heeft houdt misschien wel stand.
In het licht van de aanpassing van de herbouwkosten en de nieuw berekende BSQ's is het echter de vraag of het begrenzen nog wel nodig is. De hoogste BSQ na verwerking van de hiervoor genoemde aanpassingen van de herbouwkosten is 62% en dat maakt het leggen van een grens niet meer noodzakelijk.

Het advies is dan ook om, gegeven de nieuwe BSQ's na aanpassing van de herbouwkosten, geen bovengrens voor de BSQ te hanteren. De noodzaak ontbreekt en op deze manier blijft de systematiek consistent en goed uitlegbaar.

Ad 4. Het beslismoment verlengen tot en met 2018

De wethouder heeft tijdens de inspraak aangegeven de termijn voor het beslissen over de overstap te willen verlengen. Voorgesteld wordt om het beslismoment te verlengen tot en met 2018. Dat betekent dat ook in 2018 nog kan worden overgestapt op basis van de paramaters 1-1-2014. Aan deze keuze zitten geen financiële consequenties maar het haalt wel het "mes op de keel" gevoel weg.

Overwegingen die van belang zijn:

a. Erfpachters ervaren niet meer de druk om in 2017 overstap aan te vragen en daarop overhaast te beslissen over hun overstap, maar kunnen beslissing ook niet op de lange baan schuiven.
b. Per 1-1-2019 zal er naar verwachting wel een aanzienlijke sprong zijn door de gestegen WOZ waardes sinds 1-1-2014 en door de aanpassing van de herbouwkosten lagere BSQ's.
c. De indexering van de canon die vanaf het moment van overstappen geldt, moet worden gelijk getrokken tussen degene die in 2017 overstapt en degene die in 2018 overstapt.
d. Het canonpercentage blijft voor overstappers in 2018 gelijk aan dat van 2017, namelijk 2,39%.

e. Mogelijk maken erfpachters massaal bezwaar tegen de WOZ-2017, om in 2018 te claimen, dat ze willen overstappen op die (door het bezwaar) lagere WOZ-waarde dan de WOZ-2014. Bij het verlengen tot 2018 moet daarom als regel opgenomen worden dat enkel gebruik gemaakt kan worden van de laagste WOZ waarde van peildatum 2014 of 2015 en niet van andere jaren.
f. Nieuw College (medio 2018) kan besluiten de Overstapregeling aan te passen, mogelijk is dat een onzekerheid voor erfpachters.

Het advies is om het beslismoment te verlengen tot en met 2018 maar de start van de indexering voor alle overstappers in 2017 en 2018 in te laten gaan op het zelfde moment.

Ad 5. De grondwaarde van 2014 (vermeerderd met inflatie) voor altijd het vertrekpunt voor overstappen

Je kunt er voor kiezen om de erfpachtgrondwaarde in 2017 als onderdeel van de Overstapregeling vast te stellen en deze erfpachtgrondwaarde vervolgens altijd de basis van overstap te laten zijn.
De erfpachtgrondwaarde wordt dan wel jaarlijks met de werkelijke inflatie verhoogd, zoals dat ook het geval is bij de canonbetaling. Deze optie is in de inspraak ook wel vaker genoemd.
De effecten van deze maatregel zijn nog niet uitgewerkt. Op zichzelf leidt deze maatregel er toe dat de inkomsten van de gemeente nooit hoger zullen worden dan de situatie waarin alle erfpachters in 2017 overstappen met canonbetaling. Overwegingen die van belang zijn:

a. Erfpachters ervaren geen enkele druk om over te stappen, de bestuurlijke onzekerheid van de toekomst van de Overstapregeling zal waarschijnlijk niet tastbaar zijn.
b. WOZ-ontwikkeling na 2014 zal behalve de verhoging met inflatie geen enkel effect hebben op de Overstapgrondwaardes na 2018;
c. De grondwaardes hebben geen relatie meer met de marktontwikkeling en zijn daardoor dan ook niet meer marktconform. In de toekomst kan dat tot gevoelsmatig gekke grondwaardes leiden. De jaarlijks vast te stellen BSQ's en erfpachtgrondwaardes (ten behoeve van wijzigingen bestaande rechten) zullen sterk gaan afwijken en tot onmogelijk uit te leggen verschillen leiden.
d. De kans dat een WOZ waarde van een recentere datum lager is dan die van 2014 neemt toe en maakt dat mensen als dat het geval is willen overstappen op die lagere WOZ-waarde dan wel niet overstappen.
e. Bij een eventuele recessie/waardedaling kan de WOZ-waarde 2014 (voor delen van de stad) tot te hoge grondwaarden leiden; er zal dan druk komen om van die lagere grondwaarde gebruik te kunnen maken.

In Rotterdam is bij de start van de conversie van erfpacht naar eigendom gekozen voor het bevriezen van de erfpachtgrondwaardes voor de duur van het project. Daarna is uitgangspunt voor de grondwaardebepaling een taxatie per te converteren erfpachtrecht naar de peildatum van de aanvraag tot conversie..

Het advies is om de grondwaarde van 2014 niet vast te leggen als "eeuwige" basis voor de erfpachtgrondwaarde die wordt gehanteerd bij overstappen omdat de verschillen in de toekomst niet goed uitlegbaar zijn.

Ad 6. Versterken van het vangnet voor bestaande erfpachters zodat niemand het huis uit hoeft als gevolg van de canonsprong

In de inspraak is regelmatig te horen: "Als deze plannen doorgaan moet ik straks mijn huis uit, want ik kan die nieuwe canon/afkoopsom niet betalen". Voor mensen is soms de canonsprong het probleem voor acceptatie van de regeling. De canonsprong speelt zowel bij een opvolgend voortdurend als ook bij een opvolgend eeuwigdurend tijdvak. Het is denkbaar dat de canonsprong voor een klein deel van de mensen zo groot is dat zij die financieel niet kunnen overbruggen én dat de vangnetregeling geen soelaas biedt doordat zij wat betreft inkomen en/of vermogen buiten toepassing vallen. Uit de afgelopen canonherzieningen aan het einde van een voortdurend tijdvak (CHET) zijn er overigens geen voorbeelden van bekend maar de zorg van de erfpachters wordt daarmee niet weggenomen. De vraag is dan ook op welke manier deze zorg kan worden weggenomen zodat schrijnende gevallen worden voorkomen. Er zijn 2 mogelijkheden.

Uitbreiden vangnetregeling

In de huidige vangnetregeling zijn de criteria om voor een tegemoetkoming in aanmerking te komen:

- De regeling geldt voor erfpachter-bewoners en erfpachter-particuliere neringdoenden (bijvoorbeeld winkelier of particuliere verhuurder)
- Inkomens-en vermogensgrens De regeling geldt alleen voor erfpachters, waarvan:
  - het jaarinkomen niet meer bedraagt dan € 53.152,-
  - het vermogen niet meer bedraagt dan € 36.398,-
- De regeling kan alleen aangevraagd worden als er sprake is van een betalingsverplichting van een verhoogde canon wegens CHET of na afloop van een lopend tijdvak bij Overstap.

Uitstellen van de betaling

Team VES heeft in een eerste verkenning diverse uitbreidingen bekeken, zoals bijvoorbeeld pas canonherziening bij overdracht, het invoeren van een ingroeiregeling etc. Deze constructies hebben echter teveel nadelen. Team VES is daarom uitgekomen bij het volgende idee 'uitstellen van de betaling tot overdracht'. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst, dat dit nog juridisch uitgezocht moet worden, zo ook de implementatie/handhaving van deze regeling. Dit is slechts een eerste verkenning.

Het BT zou er voor kunnen kiezen de vangnetregeling zo uit te breiden dat deze ook geldt voor erfpachters die weinig inkomen hebben en slechts vermogen hebben 'in stenen' of waarvan het inkomen bestaat uit inkomsten uit vermogen. Onder bepaalde criteria zou een oplossing kunnen bieden voor mensen, die dreigen hun huis te moeten verkopen omdat zij anders de canon na verhoging redelijkerwijs niet op kunnen brengen canonsprong. De oplossing bestaat er uit, dat de erfpachter blijft de verhoogde canon weliswaar verschuldigd zolang hij in de woning blijft wonen, maar wordt de betaling van de canonverhoging uitgesteld. De niet betaalde canonverhoging wordt omgezet in een schuld, die de erfpachter pas betaalt wanneer de erfpachter de woning verkoopt. Zolang de erfpachter aan de criteria voldoet wordt de schuld van jaar tot jaar verhoogd

De voordelen dat deze constructie zouden zijn:

- dat erfpachters hun woning niet gedwongen moeten verkopen en kunnen blijven wonen als zij de redelijkerwijs de canonverhoging de CHET of na afloop van een lopend tijdvak bij Overstap bij einde tijdvak niet kunnen betalen
- het kost de gemeente weinig geld, omdat sprake is van uitgestelde betaling van de canonverhoging in plaats van kwijtschelding (kan evt zonder rente)
- voorkomt het beeld dat de gemeente erfpachters met duurdere huizen subsidie geeft door de canonverhoging jaarlijks kwijt te schelden.

Indien het BT met het nader onderzoeken en uitwerken van deze constructie instemt, zullen onder meer de volgende punten worden onderzocht:

- Wat zijn de risico's voor de gemeente bij bijvoorbeeld:

- een faillissement en de gemeente concurrerend crediteur is voor de canonschuld
- of als woning onder water staat en de koopsom van het erfpachtrecht minus de hypotheekschuld lager is dan de uitstaande canonschuld?

- Hoe kunnen we bewerkstelligen dat de erfpachter of diens notaris de financiële afwikkeling met de gemeente regelt bij verkoop?
- Wat zijn de fiscale gevolgen?
- Zit hier het risico aan vast dat de gemeente voor bank gaat spelen?
- Wat zijn de criteria ten aanzien van inkomen en vermogen in samenhang met de canonverhoging?

Uitstellen van de canonsprong

Een ander idee is om erfpachters die in 2017 erfpachter zijn hun huidige canonregime te laten houden totdat de woning van eigenaar wisselt. De huidige erfpachters hoeven de financiële gevolgen van een canonherziening of overstap pas te nemen op het moment dat ze de woning verkopen of anderszins geen eigenaar meer zijn. Er zijn 2 variaties:

- de regeling geldt 'voor altijd' of kent een beperkte looptijd van bijvoorbeeld 10 jaar omdat de meeste woningen in die tijd toch al van eigenaar zijn gewisseld.
- De regeling geldt alleen voor erfpachters die zijn overgestapt en waarvan de afspraken omtrent deze regeling dus contractueel zijn vastgelegd.

Voor de verschillende canonregimes zou dat als volgt kunnen worden ingevuld:

- Vaste canon, de vaste canon blijft ook gelden na einde tijdvak.
- Indexcanon, de indexcanon blijft ook gelden na einde tijdvak, verhoogt met de reguliere index
- 10 jaars en 25 jaars vaste canon, deze canons worden opnieuw voor 10 of 25 jaar bepaald na einde tijdvak
- Afgekochte rechten, aan het einde van het tijdvak gaat canon lopen op basis van de canon, die gegolden zou hebben als de canon niet bij vooruitbetaling was voldaan

Deze regeling klinkt royaal, maar bedenk dat het gros van de lopende tijdvakken pas ver in de toekomst aflopen en dat de meeste erfpachters voor die tijd hun woning al verkocht hebben. Zelfs als iedereen voor de regeling in aanmerking komt, zal het feitelijk gebruik dus beperkt zijn. Ook de gederfde inkomsten voor de gemeente zullen dus beperkt zijn.
Erfpachters die hun woning na 2017 verwerven komen niet in aanmerking voor de regeling omdat zij op dat moment weten wat hun canonherziening zal gaan kosten en dus een bewuste keuze maken.

Randvoorwaarden

Een verzoek tot gebruik van de regeling kan alleen worden ingediend in geval:

- De aanvrager in 2017 al erfpachter was van de woning waarop het verzoek wordt ingediend
- De aanvrager ook de eigenaar én de bewoner van de woning is. De woning mag dus niet worden verhuurd. Hiermee wordt voorkómen dat men de duur van de regeling oprekt door de woning te verhuren (en niet over te dragen) nadat men is verhuisd

Risico's

De risico's van de regeling liggen op het vlak van de ontduiking en handhaving evenals de eerder gerealiseerde CHET's:.

- Het is lastig om te voorkomen dat de overdracht van een woning wordt ontdoken. Het begint al bij de vraag wat precies een "overdracht" is? Een gewone overdracht is duidelijk, maar wat bij een overlijden / scheiding/hertrouwen e.d.? Als we de uitwerking van de overdracht uit het 'moderniseringsvoorstel' van 2013 volgen was canonherziening bij overdracht (CHBO) overdracht gedefinieerd als:

  "Wanneer een woning wordt verkregen of verkocht door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf."

Echter niet bij alle verkrijgingen van woningen door particulieren zal een CHBO plaats vinden. Bij verkrijgingen krachtens huwelijk, erfrecht of verdeling van huwelijksgemeenschappen zal bijvoorbeeld geen CHBO plaatsvinden. Dat geldt ook ingeval een erfpachtrecht economisch wordt geleverd en geen notariële akte wordt opgemaakt of ingeschreven. Dat maakt het uiterst lastig om goed te kunnen handhaven en gezien de grote verschillen tussen de te betalen canon en de toekomstige canon wordt ontduiken enorm gestimuleerd.
Om dit risico te verkleinen zou de regeling kunnen worden begrensd tot overstappers. In dat geval worden de afspraken omtrent deze regeling expliciet in een akte overeen gekomen en dit vergroot de mogelijkheid om naleving van de regeling af te dwingen. Het risico op ontduiking wordt evenwel niet echt weggenomen. En dat zou uiteindelijk tot ingewikkeldheden in de uitvoering met hogere uitvoeringskosten tot gevolg kunnen hebben.

- In de afgelopen jaren zijn er veel CHET's uitgevoerd waar mensen zijn gedwongen om de nieuwe canon te betalen vanaf het moment dat het tijdvak was afgelopen. Een regeling die dit moment uitstelt voor nieuwe CHET's kan worden beschouwd als meten met 2 maten en daardoor ruimte bieden voor rechtzaken op grond van het gelijkheidsbeginsel.

Het advies is om de vangnetregeling zodanig aan te passen dat mensen die in de problemen komen bij een canonsprong ook echt in aanmerking voor de regeling kunnen komen en dus de optie van een uitgestelde canonsprong niet uit te werken.

Ad 7. De gemeente draagt bij in de notariskosten voor mensen die overstappen in 2017-2018.
De notariskosten kunnen een hindernis zijn bij het overstappen met canon straks omdat er dan toch op het moment van overstap een bedrag moet worden betaald. Wanneer de gemeente de notariskosten (deels) voor haar rekening neemt wordt die hindernis (deels) weggenomen.
Deze maatregel zou een stimulans moeten zijn en dat zou het logisch maken dat de maatregel een incidentele maatregel is. Voorgesteld wordt om aan te sluiten bij de periode waarin de erfpachters een aanvraag kunnen indienen op basis van 1-1-2014. Het voorstel bij bouwsteen 1 is om de periode te verlengen tot en met 2018. De bijdrage in de notariskosten zou dan dezelfde periode moeten gelden. Voorgesteld wordt dat de gemeente een vast bedrag bijdraagt op het moment dat de akte is gepasseerd.

In het beleid aktekosten zijn de volgende situaties opgenomen waarin de gemeente bijdraagt in de aktekosten:

- Bij een CHET neemt de gemeente de aktekosten volledig voor haar rekening, tot een maximum van 2.000 euro (voorheen gold een ingroeiregeling, die is vervallen)
- Bij een akte ten behoeve van afkoop, bestemminsgwijzing en bebouwingswijziging en tuinuitbreiding betaalt de gemeente 50% van de aktekosten tot een maximum van 1.000 euro.

Geadviseerd wordt om te kiezen voor de eerste optie, de volledige vergoeding tot een maximum van 2.000 euro ook als overstap wordt gecombineerd met andere elementen (schoon over) waarbij op grond van de regeling een lagere tegemoetkoming zou gelden.
Afhankelijk van de hoeveelheid overstappers kan deze maatregel tot extra kosten voor de gemeente leiden van maximaal circa € 112 miljoen. Aangezien de gemeente deze kosten op moment van overstap moet bekostigen, dus veelal in 2017 of 2017 heeft dit vooral in 2017 of 2018 een negatief financieel effect op de gemeentebegroting.

Het advies is om voor erfpachters die in 2017 of 2018 een overstap aanvragen de aktekosten te vergoeden tot een maximum van 2.000 euro op het moment dat de akte is gepasseerd (zal in veel gevallen later zijn dan 2018).

Ad 8. Voor overstappers (dus niet voor voortdurende erfpacht) wordt een overstappremie gehanteerd.
Er kan overstappremie worden gegeven bij overstappen. Dit kortingspercentage is een bestuurlijke keuze. We hebben eerder verschillende varianten doorgerekend. De korting werkt financieel op dezelfde wijze door als de depreciatie maar zou alleen van toepassing zijn voor overstappers en niet voor erfpachters met een CHET.

Het geven van een korting op de erfpachtgrondwaarde leidt tot lagere opbrengsten over 100 jaar bezien. Hieronder staat aangegeven wat het effect van een korting is, uitgaande van de aangepaste buurtstraatquotes als gevolg van de technische wijzigingen. Hieruit blijkt dat de geraamde gemeentelijke inkomsten uit eeuwigdurende erfpacht als alle erfpachters in 2017 tussentijds overstappen met korting van 10% zakken naar circa € miljoen voor de komende 100 jaar.

Oorspronkelijke tabel uit rapport Rebel

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%

Met aanpassingen aan BSQ en korting

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	2.721	63%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017 met 10% korting	2.721	63%

5.1.2e : financiële effect van korting doorrekenen op basis van aangepaste buurtstraatquotes.

Ad 9. Dient er naast de 5% korting voor de in de akte opgenomen bestemming "verhuur" ook een korting te zijn voor woningen die op dit moment worden verhuurd binnen de criteria van een sociale huurwoning.
In het voorstel zoals dat in de inspraak lag, staat aangegeven dat voor erfpachtrechten waarvoor de bestemming huurwoning in het erfpachtcontract is opgenomen een afslag van 5% geldt op de buurtstraatquote. Deze 5% is gebaseerd op het gemiddelde waardeverschil van verhuurde panden ten opzichte van niet verhuurde panden.
Overwogen zou kunnen worden voor erfpachtrechten waarvoor in het erfpachtcontract wordt vastgelegd dat het om sociale huur gaat in plaats van 5% een hoger kortingspercentage te hanteren.

Vooraf:

- Op dit moment bestaat de bestemming "sociale huurwoning" niet voor particulieren of beleggers omdat die is voorbehouden aan toegelaten instelling (woningcorporaties). Dat betekent dat er nu in formele zin ook geen "sociale verhuur" anders dan door corporaties bestaat.
- Als erfpachters nu toestemming krijgen voor een laagwaardigere bestemming of gebruik dan in de akte toegestaan, dan wordt de canon niet verlaagd "tenzij het gemeentelijk belang anders vordert".

- Voor sociale verhuur door corporaties gelden aangepaste erfpachttarieven (afkoopsommen). In de hoogte daarvan komt naast het betreffende erfpachtrecht ook tot uitdrukking de inspanningen en investeringen die corporaties dragen met betrekking tot bijvoorbeeld de stedelijke vernieuwingsopgave. Deze tarieven ook gebruiken voor particuliere woningen die tegen sociale huren worden verhuurd zou aan deze corporatieve verplichtingen voorbij gaan.

Als de gemeente zou besluiten om ook particuliere erfpachters die woningen verhuren tegen sociale huren een aangepast erfpachttarief te geven dan kan dat alleen wanneer we afwijken van het (ook nu voorliggende) geldende beleid en deze huurstelling, woningtoewijzing en het behoud daarvan tot gemeentelijk belang verheffen. Een afwijking maakt het hoe dan ook om bij andere bestemmingswijzigingen naar een laagwaardigere bestemming vol te houden dat de gemeente de canon niet verlaagd omdat er geen gemeentelijk belang in het geding is.

Een ander belangrijk punt is dat er in het huidige erfpachtstelsel geen behoefte bij erfpachters is geweest aan deze differentiatie. Het lijkt vooral een reactie te zijn die gebaseerd is op de door velen hoog gevonden uitkomsten van de rekentool. Daarbij komt dat het de erfpachters zelf (of hun voorgangers) zijn die huurcontracten met huurders zijn overeengekomen binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders en niet op grond van de erfpachtvoorwaarden. De huurstelling is voor veel Amsterdamse woningen dan ook een momentopname, die op grond van de erfpachtvoorwaarden niet ongewijzigd gecontinueerd hoeft te worden bij een nieuwe verhuring (wijziging marktsegment). Dat geldt uiteraard niet de bestemming huurwoning.

Juridisch is het mogelijk de huurstelling en woningtoewijzing als een nadere uitwerking van de erfpachtrechtelijke bestemming huurwoning met de erfpachter overeen te komen en in de erfpachtakte vast te leggen. De vraag is echter ook of een dergelijke aangepaste bestemming met verlaagde canon effectief te handhaven is en of bij wisseling van huurders een huurverhoging naar de vrije sector uitgesloten kan worden. Hiervoor moeten periodiek de huurinkomsten/-overeenkomsten van de betreffende woningen en woningtoewijzing worden gecontroleerd om vast te stellen of nog steeds in de sociale sector wordt verhuurd. Als vervolgens blijkt dat dit niet het geval is, dan moet de gemeente nakoming afdwingen (met als ultieme sanctie het erfpachtrecht beëindigen). Als nakoming niet afgedwongen kan worden, dan rest een bestemmingswijziging met een daaraan te verbinden canonherziening. Omdat de canonherziening geen terugwerkende kracht heeft, behoudt de erfpachter het canonvoordeel dat hij over de sociale huurperiode heeft genoten en de vermogensaanwas over die periode. Omdat de bestemmingswijziging in dit geval het gevolg is van een nakomingsactie van de gemeente en niet op verzoek van de erfpachter zelf, moet er rekening mee gehouden worden dat de erfpachter niet con amore met de bestemmingswijziging instemt en aan aktepassering meewerkt. Voorafgaand aan het redigeren van erfpachtvoorwaarden zal eerst de nieuwe bestemming "sociale verhuur" volstrekt eenduidig gedefinieerd moeten zijn..

Het advies is om het niet mogelijk te maken om de bestemming sociale verhuur op te nemen als bestemming en het niet mogelijk te maken om korting te verkrijgen in het geval een woning onder de condities van sociale verhuur wordt verhuurd, anders dan de 5% korting die van toepassing is op erfpachtrechten met de bestemming huurwoning.

Ad 10. Moet er na toepassing van de uit 1 t/m 9 gekozen bouwstenen nog een additionele verlaging van de erfpachtkosten zijn als onderdeel van de methode grondwaardebepaling (dus voor voortdurende én eeuwigdurende erfpacht).

Er zijn 2 invalshoeken voor het opnemen van een extra korting in het beleid "Methode Grondwaardebepaling". De depreciatie kan worden verhoogd of er kan een afzonderlijk percentage worden toegevoegd om de waardeontwikkeling tussen gemeente en erfpachter te verdelen.

Depreciatie
Tegen de hoogte van de depreciatie is veel verzet, 10% wordt te laag gevonden. Het was immers al eens 40% en in Den Haag is het ook 45%. En de laatste jaren geldt in Amsterdam een depreciatie van 25%, die is opgebouwd uit 15% sloopkosten en 10% wegens de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht. Hoewel de sloopkosten in de herbouwkosten zijn opgenomen zou kunnen worden gekozen om de depreciatie ongewijzigd op 25% te laten. We doen dan echter afbreuk aan de systematiek en geven impliciet weer 40% depreciatie, omdat 15% immers versleuteld zit in de opstalwaarde. Het kiezen voor 40% doet nog verder afbreuk van de systematiek en suggereert dat het eerdere besluit van de gemeente om van 40% naar 25% depreciatie te gaan onjuist was.

Delen van de meerwaarde
Er kan ook voor worden gekozen dat de meerwaarde die is ontstaan niet langer volledig door de gemeente wordt afgeroomd waar dat in het huidige stelsel wel het geval is
Deze invalshoek kan helpen als er sprake is van een substantieel percentage (40%/50%) maar werkt averechts als het slechts een beperkt percentage is (10%/20%).
Immers, als de gemeente zegt dat de meerwaarde wordt verdeeld tussen gemeente en erfpachter en dat de gemeente van mening is dat 90% van de waarde aan de gemeente toebehoort en 10% aan de erfpachter dan zullen veel erfpachters zich niet begrepen voelen en ontstaat een discussie over de juiste verdeling.

Het advies is om wanneer er een beperkte aanvullende korting wordt gegeven deze onderdeel te laten zijn van de depreciatie en bij de toelichting dan aan te geven dat de depreciatie is verhoogd omdat de gemeente van mening is dat het effect van een bestaand erfpachtcontract een hogere afslag verdedigbaar maakt.

Ad 11. De mogelijkheid voor canonbetalende erfpachters om op het moment van overstap alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen (*advies: ja*)
In het BT van 13 februari heeft het BT aangegeven het een goede keuze te vinden om canonbetalende erfpachters op het moment van overstap de gelegenheid te geven om alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen en canon te blijven betalen tot het einde van hun voortdurende tijdvak..
De optie kent een klein financieel nadeel voor de gemeente omdat de bedragen die als gevolg van afkoop direct bij de gemeente binnenkomen lager worden. Daarnaast heeft het als 'nadeel' dat hierdoor in de markt naast canonbetalend en afkoop er een derde smaak zou zijn, hetgeen niet bijdraagt aan de transparatie van markt en stelsel.

Het advies is om de mogelijkheid om alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen als mogelijkheid op te nemen in de Overstapregeling.

Ad 12. Geen mogelijkheid te bieden om bij overstappen direct over te kunnen stappen naar het lagere eeuwigdurende canonbedrag (*advies: nee*)
Ook is in het BT van 13 februari van gedachten gewisseld over de mogelijkheid om canonbetalende erfpachters voor wie de eeuwigdurende canon lager uitpakt dan de huidige de mogelijkheid te geven direct over te stappen naar de lagere canon.
Zoals aangegeven is hiervan het probleem dat afgekochte rechten daartoe ook in de gelegenheid zouden moeten worden gesteld, anders is er sprake van juridische ongelijkheid. Om te voorkomen dat de gemeente ontvangen afkoopsommen zou moeten terugbetalen zou in dat geval een manier moeten

worden uitgewerkt waarmee de waarde van de resterende afkoopsom wordt bepaald en vervolgens wordt verrekend met de toekomstige canon of afkoopsom.
De uitwerking hiervan hebben we nog niet ter hand genomen en ook is daarom niet uitgerekend hoe groot het financiële nadeel van de gemeente is.
Er zal sprake zijn van financieel nadeel op de korte termijn omdat deze mogelijkheid direct tot verlaging van de erfpachtkosten van erfpachters leidt en dus ook tot afname van de inkomsten voor de gemeente.

Als het BT het belangrijk vindt om deze variant uit te werken dan kan dat maar dit lukt niet binnen het tijdspad van besluitvorming op 7 juni in de gemeenteraad.

Het advies is om vast te houden aan het uitgangspunt dat het huidige erfpachtcontract moet worden uitgediend, overstappen naar de lagere eeuwigdurende canon wordt daarmee geen optie.