Gemeente Amsterdam

1. Afhandeling moties en erfpachtbeleid voor transformatieprojecten

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel
wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens

Van Directeur Grond en Ontwikkeling (behandeld ambtenaar 5.1.2e 5.1.2e)

Datum 30 november 2017

Gevraagde besluiten:

1. In te stemmen met de afhandeling van de moties 800, 801, 802, 811, 812, 813 en 814 inzake Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen.
2. In te stemmen met de wijziging van artikel 12 van de Overstapregeling in verband met gelijkblijvende afkoopsom tot en met 1 januari 2020.
3. In te stemmen met het opnemen van een wijzigings- en bevestigingsbesluit van de eerder genomen collegebesluiten van 9 mei 2017 inzake VES in de collegevoordracht over de afhandeling van de moties.
4. a. In te stemmen met het voorgestelde beleid "Herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie".
   b. In te stemmen met het aanleveren van herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie in een separate collegevoordracht en deze gelijktijdig met de afhandeling van de moties aan het college aan te bieden.
5. a. In te stemmen met de concept-collegevoordracht over de afhandeling van de moties en het bevestigingsbesluit en de concept-collegevoordracht over herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie voor behandeling in college van 19 december 2017.
   b. In te stemmen met verzending van het collegebesluit over de afhandeling van de moties en het bevestigingsbesluit en de bijbehorende brief aan de raad over de afhandeling van de moties per dagmail aan de leden van de raadscommissie.

Inleiding

Bij de instemming van de gemeenteraad op 28 juni 2017 met de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen zijn zeven moties aangenomen. De moties hebben betrekking op geen gedwongen verhuizing bij canonaanpassing (800), duurzame investeringen (801), behoud van het recht op vervroegde voorziening (802), onderzoek naar bezwaarmogelijkheid (811), hardheidsclausule (812), erfpachtkorting coöperaties middeldure en sociale huur (813), gevolgen huurprijzen monitoren (814). Tegelijkertijd zijn er door het college twee toezeggingen gedaan, namelijk dat er voor 1 januari 2018 een vangnetregeling zou worden opgesteld en dat er transformatiebeleid zou komen dat in de plaats komt van het beleid Vervroegde herziening en de experimentenregeling. De afgelopen periode heeft Grond &

Ontwikkeling gewerkt aan producten voor de afhandeling van de aangenomen moties en gedane toezeggingen. Het voorstel is om alles tegelijkertijd aan te bieden aan college en raad voor besluitvorming. Kortgezegd komt het er op neer dat voorgesteld wordt om alle moties (zo veel mogelijk) conform de verzoeken van de raad af te handelen, met uitzondering van de moties 800 en 812 die betrekking hebben op de Vangnetregeling. Het opstellen van de Vangnetregeling vergt meer tijd, omdat de mogelijkheid tot uitgestelde betaling als een lening gezien wordt, waardoor de Wettelijke regelingen en uitvoeringsbesluiten met betrekking tot geldleningen van toepassing zijn. Daardoor is het vormgeven van een Vangnetregeling complex en moet nog duidelijk worden of het wel mogelijk is een vangnetregeling op te stellen die voldoet aan de voorstellen van het college en verzoeken van de raad.

Nadat Gedeputeerde Staten een verzoek tot vernietiging van de VES-besluiten, dat ingediend was door SEBA en Verontruste Erfpachters Amsterdam, hadden afgedaan, hebben dezelfde indieners een soortgelijk verzoek gedaan bij de Kroon. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) heeft bij de gemeente aangegeven dat zij zich op het standpunt stelt dat de besluitvorming onvolkomen en/of onvolledig is. BZK stelt dat het college op 9 mei 2017 alleen een voorgenomen besluit heeft genomen en pas na het raadsbesluit van 28 juni 2017 een definitief besluit had kunnen nemen. Aangezien dit niet is gebeurd zijn de VES besluiten (nog) niet genomen volgens BZK. BZK heeft tevens laten weten dat de VES besluiten inhoudelijk geen aanleiding geven tot vernietiging. Het voorstel is om met de collegevoordracht inzake de afhandeling van de moties de eerder genomen collegebesluiten op 9 mei 2017 te laten wijzigen en voor het overige te bevestigen.

Bij de instemming van de gemeenteraad met het aanvullend erfpachtbeleid is aangegeven dat in de tweede helft van 2017 nieuw Transformatiebeleid ontwikkeld wordt ter vervanging van de "Experimentenregeling en transformatie" en het beleid "Vervroegde herziening". Hiertoe is het beleidsstuk "Herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie" opgesteld. In dit beleid wordt geregeld dat er een canonherziening bij transformatieprojecten overeengekomen kan worden vanaf 30 jaar voor het einde van het tijdvak tot 2 jaar voor het einde van het tijdvak indien de erfpachter een investering in de opstal doet, die groter is dan de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde van het erfpachtrecht. Op het moment van Herziening bij Transformatie begint een nieuw 50-jarig tijdvak, waarop de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn.

Ad 1. In te stemmen met de afhandeling van de moties 800, 801, 802, 811, 812, 813 en 814 inzake Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen

Hieronder wordt per motie aangegeven op welke wijze voorgesteld wordt deze af te handelen. Per motie staat in het kader aangegeven wat de beslispunten zijn.

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.

Beslispunt
Kennis te nemen dat het opstellen van de vangnetregeling en de afhandeling van motie 800 van de leden Van Osselaer, Dijk en N.T. 5.1.2e inzake geen gedwongen verhuizing bij canonaanpassing en van motie 812 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. 5.1.2e inzake de hardheidsclausule meer tijd vergt, omdat de mogelijkheid tot uitgestelde betaling als een lening gezien wordt, waardoor de wettelijke regelingen en uitvoeringsbesluiten met betrekking tot geldleningen van toepassing zijn. De verwachting is dat de uitwerking van de regeling pas rond de zomer van 2018 afgerond is.

Toelichting
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 op 9 mei 2017 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 verzoek van de raad uit motie 800 ondersteunt het op 9 mei 2017 genomen besluit tot nadere uitwerking van de Vangnetregeling. Deze uitwerking blijkt complex en vindt op dit moment nog 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[1] 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/DMC 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.

Motie 812 verzoekt 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.
Het College beschouwt deze motie 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 is 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 is van belang 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 verdient het de voorkeur om een hardheidsclausule in aanvullend beleid naast de Overstapregeling op te nemen en niet als onderdeel van de Overstapregeling zelf. 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 canonverhoging bij canonherziening

[1] De drie bankinstellingen die vergelijkbare krediethypotheken verstrekken richten zich met name op aanvragers die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt.

einde tijdvak of overstap einde tijdvak". Anderzijds wordt er naar gestreefd om in de uitwerking van de uitgestelde canonbetaling (vangnetregeling) 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.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van het onderzoek "Duurzaamheidsinvesteringen erfpachtwaarde Gemeente Amsterdam" van 5.1.2e, waarin inzichtelijk gemaakt wordt welke correcties voor duurzaamheidsinvesteringen gedaan kunnen worden in de berekening van de erfpachtgrondwaarde van de bestaande woningvoorraad (bijlage 4).
2. Akkoord te gaan met de afhandeling van motie 801 van de leden Van Osselaer, Dijk en Bosman inzake duurzame investeringen met als belangrijkste punten:
   - dat in de opstalwaarde die ten grondslag ligt aan de buurtstraatquote uitgegaan wordt van hedendaagse regelgeving (het bouwbesluit) en hedendaagse constructies die gelden voor nieuwbouwwoningen, waaronder een EnergiePrestatieCoëfficient (EPC-norm) van 0,4;
   - investeringen in energiebesparende maatregelen, die verder gaan dan een EPC-norm van 0,4 niet aan de grond toegerekend moeten worden;
   - door een extern onderzoeksbureau inzichtelijk gemaakt is welke kosten gepaard gaan met investeringen in energiebesparende maatregelen die tot een lagere EPC-norm leiden dan 0,4;
   - deze kosten vertaald zijn in een afslag op de grondwaarde voor erfpachters die willen overstappen en aantoonbaar een woning hebben met een EPC-norm die lager is dan 0,4.
   - het vertrekpunt van 0,4 zal betekenen dat slechts een beperkt aantal woningen in aanmerking komt voor een afslag op de grondwaarde, omdat een woning met een EPC-norm die lager is dan 0,4 een relatief nieuwe (of reeds gerenoveerde) woning is en de woningvoorraad voornamelijk uit (oudere) bestaande woningen bestaat.
3. Akkoord te gaan met het geven van een afslag op de grondwaarde aan erfpachters van erfpachtrechten met een woonbestemming met een duurzame woning die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij geldt:
   - Dat sprake moet zijn van een woning met een EPC-norm die lager is dan de norm waarvan uitgegaan wordt in het vigerende bouwbesluit.
   - De afslag € 20 per m² gebruiksoppervlak bedraagt voor elke tiende dat de EPC-norm van de woning lager is dan de norm waarvan uitgegaan wordt in het vigerende bouwbesluit (op dit moment is dat 0,4);
   - De afslag geldt enkel voor elke tiende verlaging van de EPC-norm en wordt niet naar rato gegeven voor een verlaging die minder dan een tiende bedraagt;
   - De grondwaarde kan na afslagen nooit lager worden dan 5% van de WOZ-waarde;
   - Een erfpachter komt enkel in aanmerking voor de afslag indien hij een EPC-berekening aan de gemeente kan overleggen;
   - De regels rondom de afslag voor duurzame investeringen worden opgenomen in de Overstapregeling;
   - De overige uitgangspunten voor de berekening van de kosten voor overstap ongewijzigd

blijven, zoals de laagste WOZ-waarde van 2014 of 2015, depreciatie van 10%, de overstappremie van 25%, de minimale buurtstraatquote van 5%, het canonpercentage van 2,39% en de afspraak dat deze uitgangspunten tot 31 december 2019 gelden.

Toelichting
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. Op dit moment worden deze gedane extra investeringen in energiebesparende maatregelen bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht afgeroomd in de grondwaarde en niet toegerekend aan de opstalwaarde. In de bestaande woningvoorraad zullen er echter niet veel woningen zijn met een EPC-norm die lager is dan 0,4, omdat alleen relatief nieuwe (of reeds gerenoveerde) woningen een EPC-norm kennen die lager is dan 0,4. Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat voornamelijk uit (oudere) bestaande woningen.

Om te voorkomen dat voor woningen met een EPC-norm lager dan 0,4 een te hoge grondwaarde wordt gerekend wordt voorgesteld een correctie te 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 Grond & Ontwikkeling zich laten adviseren door een extern adviesbureau dat gespecialiseerd is in de kostenberekening van duurzame investeringen. Uit het onderzoek is te concluderen dat de toepassing van zonnepanelen (zogenaamde PV-panelen), economisch, het meest voordelig is en daarmee het meest realistisch is om de EPC-norm te verlagen. Daarnaast is de technische uitvoerbaarheid van PV-panelen voor veel woningeigenaren relatief eenvoudig. Voor woningeigenaren, aangesloten bij een Vereniging van Eigenaren, zal het installeren van PV-panelen in overleg en in overeenstemming met de VVE moeten plaatsvinden. In de berekeningen is rekening gehouden met het potentieel beschikbare dakoppervlak en de zonoriëntatie van de woning. De kosten voor de investeringen in duurzame maatregelen zijn uitgedrukt in een bedrag per m² woningoppervlak voor elke tiende punt dat de EPC-norm verlaagd wordt ten opzichte van het vertrekpunt van 0,4.
Uit de berekeningen valt op dat de verlaging van de EPC per stap (van 0,1) een nagenoeg lineair verloop van de investering vraagt, behalve bij de EPC verlaging van 0,1 naar 0,0. Oorzaak hiervan is dat er geen extra PV-panelen meer geplaatst kunnen worden, waardoor een andere maatregel moet worden toegepast met een hogere investering (bijvoorbeeld een Hybride lucht/water warmtepomp). Er kunnen geen extra PV-panelen meer geplaatst worden omdat er enerzijds geen dakoppervlak meer beschikbaar is en anderzijds omdat er dan meer stroom wordt opgewekt dan dat er theoretisch wordt verbruikt. Ook verschilt de hoogte van de investeringen enigszins per woningtype en/of oriëntatie op de zon.

Met de resultaten van dit onderzoek is 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 grondwaarde 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. De grondwaarde kan hierbij 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.

Hieronder staat een fictief rekenvoorbeeld van een situatie waarbij sprake is van een EPC van 0,2. Hiervoor wordt een compensatie geboden van € 40 per m² gebruiksoppervlak (twee maal € 20) omdat er een afslag van € 20 wordt toegekend voor iedere tiende punt (0,1) dat de EPC lager is dan 0,4.

Woningoppervlakte	90 m²
WOZ-waarde	€ 250.000
BSQ	20%
Grondwaarde	€ 50.000
Afslag bij EPC 0,2	€ 40 per m² gbo
Afslag op grondwaarde voor duurzame investeringen	€ 3.600
Grondwaarde na afslag EPC-norm	€ 46.400
Erfpachtgrondwaarde (na 10% depreciatie) Canon inclusief 25% overstappremie	€ 41.760 € 749 per jaar

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. Voorgesteld wordt de regels rondom de hoogte en toepassing van de afslag op duurzame investeringen op te nemen in de Overstapregeling en niet in het beleid Grondwaardebepaling. Hiermee geldt de correctie enkel voor erfpachters van woonbestemmingen die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en niet bij een andere vorm van wijziging van een erfpachtrecht. De correctie geldt dus niet bij een CHET en ook niet bij transformatieprojecten. Ook het Overstapportaal zal hierop aangepast worden.

Motie 802 (behoud van het recht op vervroegde voorziening[2])

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.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de afhandeling van motie 802 van de leden Van Osselaer en Dijk inzake behoud van het recht op vervroegde voorziening met als belangrijkste punten dat:
   - het beleid "Vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen" vanaf 1 januari 2018 ook voor erfpachtrechten met een woonbestemming geldt;
   - het beleid voortaan "Vervroegde canonherziening einde tijdvak voortdurende erfpacht" gaat

[2] De teksten van de motie zijn letterlijk overgenomen. Waar in motie 802 wordt gesproken over vervroegde voorziening wordt bedoeld vervroegde wijziging.

heten, omdat deze titel beter aansluit bij de inhoud van het beleidsstuk;
- erfpachters van erfpachtrechten met woonbestemmingen hierdoor de mogelijkheid behouden om tussen het dertiende en vierde jaar voor het einde van het tijdvak een vervroegde canonherziening aan te vragen op basis van een canonvaststelling door deskundigen;
- er geen ingroeiregeling meer geldt, maar de gemeente wel de volledige aktekosten van een vervroegde canonherziening vergoedt, waardoor aangesloten wordt bij het beleid Canonherziening einde tijdvak.

2. Akkoord te gaan met het beleid "Vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht" (bijlage 5) en het per 1 januari 2018 intrekken van het beleid "Vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen" d.d. 16 augustus 2017, Gemeenteblad 2017 nr. 143786.

Toelichting
Er kan relatief eenvoudig voldaan worden aan de wens om de vervroegde wijziging niet in te trekken voor woningen die in het voortdurende stelsel blijven. Hiertoe dient het Beleid vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen, waarmee de gemeenteraad op 28 juni 2017 heeft ingestemd, te worden 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 canonvaststelling door deskundigen. Na acceptatie start er een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar met een aangepast canonbedrag. Het beleidsstuk vervroegde wijziging voor niet-woonbestemmingen dient zo aangepast te worden 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 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. Het beleid "Vervroegde canonherziening einde tijdvak bij voortdurende erfpacht" is als bijlage 5 bijgevoegd.

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.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de afhandeling van motie 811 van de leden Dijk en Van Osselaer inzake onderzoek naar bezwaarmogelijkheid met als belangrijkste punten:
   - dat van "bezwaar" in de zin van de Algemene wet bestuursrecht geen sprake kan zijn, omdat vaststelling van grondwaarden van woningen op erfpacht plaatsvindt in het kader van het verrichten van een privaatrechtelijke rechtshandeling (het sluiten van een overeenkomst tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht) en hiertegen niet de mogelijkheid van bezwaar en beroep open staat;
   - de gemeente heeft bij vaststelling van de Overstapregeling en het Beleid Grondwaardebepaling 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;
   - de gemeente heeft bewust voor een modelmatige methode gekozen, omdat het niet mogelijk is om voor elk individueel geval een berekening te maken en hiermee toch voor bijna alle woningen een grondwaarde kan worden bepaald. Daarnaast is voor een modelmatige methode gekozen om een objectief en transparant systeem te creëren;
   - niet-beïnvloedbare parameters in het systeem dienen uitgesloten te worden van een bezwaar zijnde de WOZ-waarde (want hiervoor staat al de mogelijkheid voor bezwaar en beroep open), de woningtypologie en de geografische onderverdeling in buurtstraten, evenals parameters die door een objectieve externe partij zijn geadviseerd, zijnde de opstalwaarde;
   - de mogelijkheid die gegeven zou kunnen worden aan de erfpachter is om bedenkingen te uiten op parameters die ten grondslag liggen aan het systeem, die niet van te voren zijn vastgesteld. Dit betreffen de onbezwaarde waarden, die door Grond & Ontwikkeling worden bepaald voor woningen die geen bruikbare WOZ-waarde hebben op peildatum 2014 en 2015.
2. Akkoord te gaan met de toezegging dat het college een procedure zal uitwerken waarbinnen het mogelijk wordt voor erfpachters om bedenkingen te uiten op de onbezwaarde waarde, indien de raad bovenstaande conclusie deelt.

Toelichting

Naar aanleiding van de motie is gezocht naar de mogelijkheden van een bezwaarprocedure op systeemniveau en op welke wijze dit vorm gegeven zou kunnen worden. Hierbij geldt 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). Bij de afhandeling van de motie wordt er daarom van uit gegaan 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 is 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. Hierbij is het van belang te beseffen dat bewust is gekozen voor gebruik van 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. Met deze rekenregels, die opgenomen zijn in het Beleid Grondwaardebepaling, wordt bewerkstelligd dat de buurtstraatquote op uniforme wijze tot stand komt, representatief is en dat extreme verschillen in de buurtstraatquotes voorkomen worden. Een buurt kent weliswaar verschillen, maar extreme verschillen in buurtstraatquotes zijn namelijk moeilijk te verklaren in een buurt, omdat de locatie, en daarmee de waarde van de grond, nauwelijks afwijkt. Het voordeel van de WOZ/BSQ-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. Een modelmatige bepaling van de grondwaarde is daarom essentieel.

Zonder de kracht van de modelmatige benadering te ondermijnen is gezocht naar ruimte voor het uiten van bedenkingen van individuele erfpachters op de uitkomst van de WOZ/BSQ-methode. Bij een sterk afwijkende individuele residuele grondwaarde ten opzichte van de genormeerde residuele grondwaarde die uit de WOZ/BSQ-methode volgt, zal een erfpachter waarschijnlijk bedenkingen willen uiten. De veronderstelling is 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 is echter onverstandig omdat:

- De parameters met betrekking tot de opstalwaarde door een externe partij geadviseerd zijn en na een periode van inspraak aangepast en vastgesteld.
- Er rekenregels gehanteerd worden 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.
- Dit het risico met zich meebrengt 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.

Een mogelijkheid tot het uiten van bedenkingen weegt derhalve 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.

Er zijn 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 zou daarom redelijk zijn 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.

Beslispunten

Kennis te nemen dat de afhandeling van motie 813 van de leden Dijk, Van Osselaer en N.T. 5.1.2e inzake de erfpachtkorting coöperaties middeldure en sociale huur meer tijd vergt, omdat:
- Het college ziet mogelijkheden om erfpachtbeleid te ontwikkelen voor erfpachters van middeldure huurwoningen en wooncoöperatieven en voor hen voorwaarden te laten gelden die overeenkomen met hetgeen in de huisvestingsverordening opgenomen gaat worden en waarmee in de pilots zelfbouw van huurwoningen via coöperatieven geëxperimenteerd wordt.
-De uitwerking van dit erfpachtbeleid richt zich op het bieden van de mogelijkheid aan erfpachters van middeldure huurwoningen en wooncoöperatieven, die willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, om restricties voor middeldure huur in de erfpachtakte op te nemen. De restricties hebben betrekking op een maximale huur, maximale huurverhoging en termijn dat de middeldure huurwoning tot het middensegment moeten blijven behoren, waardoor een aangepaste marktconforme residuele grondwaarde te rechtvaardigen is.
-Voor de uitwerking is meer tijd nodig, omdat de implicaties ervan voor de uitvoering, handhaving, kosten en juridische haalbaarheid in beeld gebracht worden.

Toelichting

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[3], 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

[3] Behandeling vindt plaats in de gemeenteraad van 20 december 2017.

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.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de afhandeling van motie 814 van het lid Ernsting inzake gevolgen huurprijzen monitoren met als belangrijkste punten:
   - dat de prijsontwikkeling van koopwoningen op voortdurende en op eeuwigdurende erfpacht worden gemonitord;
   - hierover wordt jaarlijks gerapporteerd aan de raad, waarbij het streven is om de eerste rapportage in 2019 aan de raad aan te bieden;
   - na vier rapportages worden nut en noodzaak van het monitoren van de prijsontwikkeling geëvalueerd.
2. Akkoord te gaan met de opdrachtformulering om dit onderzoek uit te kunnen (laten) voeren.

Toelichting

Het is nuttig 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. Eeuwigdurende erfpacht is tenslotte een nieuw product en het monitoren van de prijsontwikkeling van woningen op eeuwigdurende erfpacht kan nuttige informatie opleveren voor de grondwaardebepaling. Grond & Ontwikkeling 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 prijsontwikkeling van de woningen op eeuwigdurende erfpacht. Deze prijsontwikkeling 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 te rapporteren aan de raad, maar dit is afhankelijk van de hoeveelheid beschikbare data (verkooptransacties). Vervolgens zal er jaarlijks gerapporteerd worden en zal in 2023 een evaluatie uitgevoerd worden om de resultaten te beoordelen en te bepalen of voortzetting van de jaarlijkse rapportage nuttig is.

In bijlage 6 is de opdrachtformulering opgenomen waarin omschreven wordt op welke wijze het onderzoek uitgevoerd wordt.

Ad 2. In te stemmen met de wijziging van artikel 12 van de Overstapregeling in verband met gelijkblijvende afkoopsom tot en met 1 januari 2020.

Op 15 augustus 2017 heeft raadslid Boomsma (CDA) schriftelijke vragen gesteld inzake de invoering van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht. Deze vragen zijn door het college beantwoord op 31 oktober 2017. Raadslid Boomsma heeft voor de Raad van 8 november 2017 ook een actualiteit ingediend met betrekking tot het Overstapportaal en de verlengde afkoop voor erfpachters met Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 (AB1994). Deze actualiteit is behandeld en de daarbij door raadslid Boomsma ingediende motie - om de overgangstermijn voor het in werking treden van de nieuwe methode voor de vaststelling van de

verlengde afkoopsom onder AB1994 met een jaar te verlengen - is verworpen.

In aanvulling op de vragen van raadslid Boomsma van 15 augustus 2017, heeft raadslid Van Osselaer (D66) op 3 oktober 2017 aanvullende schriftelijke vragen gesteld over de geldigheidsduur voor de aanbieding van eeuwigdurende erfpacht. Deze vragen zijn door het college beantwoord op 28 november 2017 (ZD2017-007241).

In de beantwoording van de aanvullende vragen van raadslid Van Osselaer op 28 november 2017 (ZD2017-007241), bevestigt het college desgewenst dat bij een volledige overstapaanvraag vóór 1 januari 2020, de eeuwigdurende canon contant zal worden gemaakt naar een vast moment, namelijk 1 oktober 2017, waardoor de afkoopsom niet verandert bij het verstrijken van de tijd in 2018 en 2019. Dit betreft het eeuwigdurende gedeelte van de afkoopsom (de periode na afloop van het huidige tijdvak).

Indien de canon voor het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht niet is afgekocht, kan de erfpachter kiezen voor afkoop van zowel het lopende tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht als het opvolgende eeuwigdurende tijdvak. In dat geval wordt voor het eeuwigdurende gedeelte van de afkoopsom (de periode na afloop van het huidige tijdvak) gebaseerd op peildatum 1 oktober 2017. De afkoopsom voor het lopende tijdvak wordt wel volgens de Afkoopinstructie berekend. De afkoopsom voor het lopende tijdvak kan namelijk gedurende de jaren 2018 en 2019 wijzigen, mede doordat er in tussentijd halfjaarlijks canon wordt betaald, waardoor de af-te-kopen periode in het lopende tijdvak korter wordt (en daarmee de afkoopsom lager) naarmate de tijd sinds 1 oktober 2017 is verstreken.

Dit is een afwijking van hetgeen is opgenomen in de Afkoopinstructie over de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpachtrechten. Daarom dient de Overstapregeling te worden aangepast in die zin dat in de periode tot 1 januari 2020 op dit punt wordt afgeweken van de Afkoopinstructie.

Ad 3. In te stemmen met het opnemen van een wijzigings- en bevestigingsbesluit van de eerder genomen collegebesluiten van 9 mei 2017 inzake de VES in de collegevoordracht over de afhandeling van de moties.

Nadat Gedeputeerde Staten een verzoek tot vernietiging van de VES-besluiten, dat ingediend was door 5.1.2e namens de SEBA en 5.1.2e 5.1.2e namens Verontruste Erfpachters Amsterdam, hadden afgedaan, hebben dezelfde indieners een soortgelijk verzoek gedaan bij de Kroon. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) heeft bij de gemeente aangegeven dat zij zich op het standpunt stelt dat artikel 169 lid 4 Gemeentewet niet correct is toegepast en dat het college geen (definitief) besluit heeft genomen ten aanzien van de Overstapregeling, het Beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid. De gemeente zou het standpunt kunnen innemen dat er wel degelijk een collegebesluit is genomen. Uit de stukken van de gemeente en behandeling ervan in de gemeenteraad blijkt dat het college de bedoeling heeft gehad om verder

te gaan dan artikel 169 lid 4 Gemeentewet door meer gewicht toe te kennen aan het oordeel van de raad. In alle collegebesluiten staat immers dat het college vast stelt. Dat het college vervolgens besluit in te stemmen met het ter instemming voorleggen aan de raad doet daar niet aan af. BZK heeft bij de gemeente aangegeven dat zij zich op het standpunt stelt dat de besluitvorming onvolkomen en/of onvolledig is. BZK stelt dat het college op 9 mei 2017 alleen een voorgenomen besluit heeft genomen en pas na het raadsbesluit van 28 juni 2017 een definitief besluit had kunnen nemen. Aangezien dit niet is gebeurd zijn de VES besluiten (nog) niet genomen volgens BZK. BZK heeft tevens laten weten dat de VES besluiten inhoudelijk geen aanleiding geven tot vernietiging.

Om te voorkomen dat BZK aan de indieners van het verzoek tot schorsing en vernietiging zal laten weten dat zij niet toekomt aan de beoordeling van de besluiten, omdat er alleen nog *voorgenomen* collegebesluiten zijn en geen formele besluiten is het nodig dat het college de besluiten alsnog bevestigt, met inachtneming van de wijzigingen naar aanleiding van de moties en met inachtneming van het collegebesluit van 31 oktober 2017 inzake de grondwaardebepaling van transformatieprojecten naar wonen. Uit overleg met BZK is gebleken dat zij niet voornemens is besluiten van de gemeente te vernietigen, allereerst niet omdat er op dit moment volgens Binnenlandse Zaken geen formeel besluit genomen is, maar ook niet als er wel een formeel besluit zou zijn omdat de inhoud van de besluiten daar geen aanleiding toe geeft.

Indien bekend zou worden dat er mogelijk geen formele collegebesluiten zijn, zou dit tot (politieke) commotie en onrust kunnen leiden. Daarnaast bestaat het risico dat de wijze van besluitvorming wordt betrokken in een juridische procedure (zelfstandig of als onderdeel van een andere procedure over erfpacht). Of de civiele rechter over dit punt een oordeel zal geven is zeer twijfelachtig, maar ook niet helemaal uit te sluiten. Het voorstel is daarom om in de collegevoordracht inzake de afhandeling van de moties de eerder genomen collegebesluiten zekerheidshalve te laten wijzigen met inachtneming van de afhandeling van de moties en voor het overige te bevestigen. Over de gekozen formulering van het beslispunt is met BZK overlegd en BZK heeft met de formulering ingestemd. De collegevoordracht over de afhandeling van de moties vormt een goed moment voor dit bevestigingsbesluit. Vanwege de reactietermijn van het ministerie richting de indieners is het van belang dat dit besluit zo snel mogelijk, maar in elk geval nog dit jaar, genomen wordt.

Terugwerkende kracht collegebesluit bevestiging?
DJZ heeft geadviseerd om aan de wijziging en bevestiging van de collegebesluiten uitdrukkelijk terugwerkende kracht te verbinden. DJZ merkt hier bij op dat zonder vermelding van de terugwerkende kracht, het besluit wellicht wel bevestigd is maar dan pas vanaf de datum dat dit besluit in werking treedt. Het risico van een beroep op artikel 169 lid 4 Gemeentewet blijft dus wel bestaan en de discussie over het voorgenomen besluit/definitieve besluit is hiermee niet volledig afgedekt.

De Overstapregeling en het aanvullende beleid treden echter pas op 1 januari 2018 in werking. Voor deze beleidsstukken is het opnemen van terugwerkende kracht derhalve niet nodig. Het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 is echter per 10 augustus 2017 in werking getreden. Door uitdrukkelijk terugwerkende kracht te verbinden wordt beoogd te bereiken dat het besluit, inclusief de wijzigingen, ook vanaf het moment van de oorspronkelijke besluitvorming tot aan het moment van het wijzigingsbesluit hebben gegolden.

Over het al dan niet uitdrukkelijk opnemen van de terugwerkende kracht is ook advies aan NautaDutilh gevraagd en NautaDutilh heeft geadviseerd dit niet op te nemen. Dergelijke woorden trekken naar het oordeel van NautaDutilh de aandacht, zowel van rechters in een eventuele procedure als van potentiele klagers. De gemeente is, naar het oordeel van NautaDutilh bovendien in beginsel niet bevoegd om met terugwerkende kracht verplichtingen op te leggen. Met de bevestiging wordt volgens NautaDutilh voldoende duidelijk gemaakt dat de gemeente meent dat sprake is van een collegebesluit en dat de inhoud daarvan nog eens bij dit besluit wordt bevestigd. De kans dat een rechter onder deze omstandigheden zal oordelen dat aan de eerdere besluiten tot aan deze bevestiging geen geldigheid toekomt acht NautaDutilh zeer klein.

De eventuele terugwerkende kracht is ook aan BZK voorgelegd. BZK geeft aan: "*Terugwerkende kracht kan naar onze mening in het geval er sprake is van begunstigend handelen. Het is echter niet aan ons om dat te beoordelen, daarvoor kennen wij de implicaties van het nieuwe erfpachtstelsel onvoldoende. Het is aan jullie om te wegen hoe terugwerkende kracht zich in dezen verhoudt tot het beleid en of dit in een eventuele gerechtelijke procedure stand zal houden.*"
Alles overwegende wordt voorgesteld niet uitdrukkelijk op te nemen dat met het bevestigingsbesluit terugwerkende kracht wordt beoogd. Bepalend hierbij is dat niet in z'n algemeenheid kan worden gesteld dat het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 begunstigend is voor de erfpachters en het derhalve niet mogelijk lijkt om aan het besluit terugwerkende kracht te verbinden. Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat het opnemen van de terugwerkende kracht leidt tot onduidelijkheden en vragen.

Ad 4. a. In te stemmen met het voorgestelde beleid "Herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie".
In de raadsvoordracht is opgenomen dat het beleid "Vervroegde herziening" en de 'experimentenregeling en transformatie' komen te vervallen en dat daarvoor in de plaats het erfpachtbeleid voor transformatie komt. Daarbij is toegezegd dat het erfpachtbeleid voor transformatie nog dit jaar aan het college ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Inmiddels heeft Grond & Ontwikkeling het beleid "Herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie" opgesteld en is dit gereed voor besluitvorming in het college (zie bijlage). In dit beleid wordt geregeld dat er een canonherziening bij transformatieprojecten overeengekomen kan worden vanaf 30 jaar voor het einde van het tijdvak tot 2 jaar voor het einde van het tijdvak indien de erfpachter een investering in de opstal doet, die groter is dan de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde van het erfpachtrecht. Dit criterium is hetzelfde als in de huidige regeling Vervroegde Herziening. De achtergrond van dit criterium is dat de schaduwgrondwaarde (de erfpachtgrondwaarde begin tijdvak, sindsdien geïndexeerd met de canonindexering volgens de AB2000) gemiddeld zo'n 20-25% van de waarde van een vastgoedobject vertegenwoordigt. Deze schaduwgrondwaarde is opgenomen in de gemeentelijke erfpachtadministratie en is daarmee makkelijk te raadplegen voor de gemeente. De gedachte hierachter is, dat met dit criterium geborgd is dat de investering minstens zo'n 20% van de waarde van het vastgoed betreft, en dat erfpachters die enkel kleine, cosmetische aanpassingen doen niet in aanmerking komen voor een canonherziening vanaf 30 jaar voor einde tijdvak. De investering betreft bijvoorbeeld een wijziging van de bestemming, de vloeroppervlakte, sloop-nieuwbouw en/of grootschalige renovatie. Op het moment van Herziening bij Transformatie begint een nieuw 50-jarig tijdvak, waarop de meest recente Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn en wordt de canon herzien op basis van het dan actuele beleid

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en actuele canonpercentage. De canon kan desgewenst afgekocht worden.

Het beleid Herziening bij transformatie betreft erfpachtbeleid, welk beleid voorziet in regels waaraan de gemeente zich dient te houden bij het wijzigen van een erfpachtrecht. Dit beleid moet onderscheiden worden van bijvoorbeeld het gemeentelijk beleid inzake grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Onderzocht moet worden of er nog andere kaders of instrumenten ontwikkeld moeten worden om toekomstige gebiedstransformaties naar woningen te bewerkstelligen.

Ad 4. b. In te stemmen met het aanleveren van herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie in een separate collegevoordracht en deze gelijktijdig met de afhandeling van de moties aan het college aan te bieden.
Voor de besluitvorming van het beleidsstuk "Herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie" is een separate collegevoordracht opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd. Deze zal tegelijk met de voordracht over de afhandeling van de moties en het bekrachtigingsbesluit aan het college aangeboden worden. Er is overwegen om vanwege samenhang met de afhandeling van de moties en vanwege het wellicht niet willen benadrukken van het bekrachtigingsbesluit besluitvorming van herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie mee te nemen in de voordracht van de moties, maar hiervoor is uiteindelijk niet gekozen.

De concept-collegevoordracht is als bijlage 7 bij de stukken opgenomen. Het beleid Herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie is bijlage 8.

Ad 5.a. In te stemmen met de concept-collegevoordracht over de afhandeling van de moties en het bevestigingsbesluit en de concept-collegevoordracht over herziening van voortdurende erfpachtrechten bij transformatie voor behandeling in college van 19 december 2017.
Het is van belang dat het bevestigingsbesluit (beslispunt 3 in BT-notitie en beslispunt 9 in de concept-collegevoordracht) nog dit jaar door het college genomen wordt, zodat het ministerie van Binnenlandse Zaken het verzoek kan afhandelen. Tijdige aanlevering van de stukken voor behandeling in het college van 19 december is haalbaar als u instemt met de meegezonden concept-collegevoordrachten. De beslispunten en toelichting in de concept-collegevoordrachten komen inhoudelijk en tekstueel overeen met hetgeen in deze BT-notitie is weergegeven.

Ad 5.b. In te stemmen met verzending van het collegebesluit over de afhandeling van de moties en het bevestigingsbesluit en de bijbehorende brief aan de raad over de afhandeling van de moties per dagmail aan de leden van de raadscommissie.
Het collegebesluit over de afhandeling van de moties staat geagendeerd voor de raadscommissie van 7 februari 2017. Om de leden van de raadscommissie nog dit jaar op de hoogte te stellen van hetgeen het college besluit ten aanzien van de moties wordt voorgesteld om de collegevoordracht en brief aan de raad over de afhandeling van de moties per dagmail aan de raadsleden te verzenden, direct nadat het college hierover op 19 december heeft besloten.