Nummer BD2017-007120
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Ter 'advisering aan de gemeenteraad' voor de commissievergadering van
31 mei 2017

Portefeuille **32**
Agendapunt **14**
Datum besluit B&W **9 mei 2017**

Onderwerp

Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017

De commissie wordt gevraagd aan de gemeenteraad het volgende advies uit te brengen

In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarin wordt voorgesteld:

1. Inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (hierna: Overstapregeling):
   1.1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (hierna: beleid Grondwaardebepaling) en het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: aanvullend beleid).
   1.2. Kennis te nemen dat gelijktijdig met de Overstapregeling aan de gemeenteraad het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid ter instemming worden voorgelegd.

2. Kennis te nemen van de brief aan de gemeenteraad, waarmee het college de kern van de Overstapregeling in samenhang met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid toelicht en ter instemming aanbiedt aan de gemeenteraad.

3. Kennis te nemen van het collegebesluit tot vaststelling van de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op het concept van de Overstapregeling zijn verwerkt:
   3.1. Er hebben 6.930 insprekers een reactie gestuurd, waaronder zes belangenvertegenwoordigers.
   3.2. Opmerkingen van insprekers over het niet voor inspraak voorgelegde voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid zijn in de Nota van Beantwoording verwerkt.
   3.3. De hoofdpunten van de inspraakreacties zijn:
      3.3.1. Erfpacht en daarmee ook de Overstapregeling zijn niet van deze tijd.
      3.3.2. De Overstapregeling is niet redelijk en billijk.
      3.3.3. De methode van grondwaardebepaling is te duur en onjuist.
      3.3.4. De Overstapregeling is niet goed uitvoerbaar.
      3.3.5. De Overstapregeling zorgt voor verstoring van de huizenmarkt en/of onzekerheid over de toekomst.
      3.3.6. Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven.
      3.3.7. De Overstapregeling is een goede regeling.

4. Kennis te nemen van:
   4.1. De aanpassingen In de voorgenomen Overstapregeling, die door het college op 20 december 2016 is vrijgegeven voor inspraak, zijnde:
      4.1.1. De Overstapregeling geldt alleen voor erfpachtrechten met de bestemming wonen. Erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen kunnen geen gebruik maken van de Overstapregeling.
      4.1.2. Erfpachters kunnen in 2017 overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 danwel de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast.
      4.1.3. De periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen wordt verlengd tot 2020. Dit betekent dat ook in 2018 en 2019 overgestapt kan worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. Het daaruit afgeleide canonbedrag zal vanaf 2017 jaarlijks worden geïndexeerd, waarbij deze voor het eerst per 1 januari 2018 wordt verhoogd met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.
      4.1.4. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon danwel afkoopsom.
      4.1.5. Er komt een derde betalingsvorm bij: canonbetalende erfpachters kunnen bij overstap kiezen voor direct afkopen van de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden. Deze nieuwe betalingsvorm komt naast de twee betalingsvormen die er al waren, zijnde de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden of direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.
      4.1.6. In de Overstapregeling is de mogelijkheid tot opname van een integriteitsclausule in de aanbieding tot overstap toegevoegd naar aanleiding van de door het college vastgestelde Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten op 28 maart 2017.
   4.2. De aanpassingen in het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid, die als achtergrondinformatie tijdens de inspraak over de Overstapregeling zijn vrijgegeven. De aanpassingen staan beschreven in de voordrachten beleid Grondwaardebepaling en aanvullend beleid. De belangrijkste aanpassingen zijn:
      4.2.1. De buurtstraatquotes zijn aangepast en daardoor lager geworden.
      4.2.2. De vangnetregeling wordt uitgebreid met, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt.

5. In te stemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling, waarin aangegeven wordt op welke wijze erfpachters van reeds gevestigde erfpachtrechten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De belangrijkste uitgangspunten van de Overstapregeling zijn:
   5.1. De Overstapregeling is alleen van toepassing op erfpachtrechten met de bestemming wonen. De Overstapregeling is niet van toepassing op

erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, het voortdurende erfpachtrecht uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam NV, de voortdurende erfpachtrechten die onderdeel uitmaken van het erfpachtrecht van Havenbedrijf Amsterdam NV en door hen worden beheerd en voortdurende erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties.

5.2. Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.

5.3. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht kan elke appartementsgerechtigde individueel overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst, versterkt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met boetebeding.

5.4. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen uit het erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als in de huidige akte gegevens ontbreken of afwijken van de feitelijke situatie.

5.5. De canon voor een (tussentijdse) overstap wordt bepaald conform het beleid Grondwaardebepaling 2017, waarbij als vertrekpunt de laagste WOZ-waarde van ofwel peildatum 1 januari 2014 ofwel 1 januari 2015 geldt.

5.6. Tot 2020 kan overgestapt worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. Het daaruit afgeleide canonbedrag zal vanaf 2017 jaarlijks worden geïndexeerd, waarbij deze voor het eerst per 1 januari 2018 wordt verhoogd met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.

5.7. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon danwel afkoopsom.

5.8. De huidige betaalverplichtingen en –rechten worden gerespecteerd en verwerkt in het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit gebeurt op een zodanige wijze dat de huidige financiële afspraken tot de einddatum van het voortdurende tijdvak worden uitgediend en de erfpachtkosten voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak vanaf deze einddatum meegenomen worden. De AB 2016 worden bij overstap wel meteen van toepassing op het erfpachtrecht.

5.9. Erfpachters kunnen bij een tussentijdse overstap kiezen tussen drie betalingsvormen, namelijk:

5.9.1. de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden, of

5.9.2. direct de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht afkopen en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden, of

5.9.3. direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.

5.10. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, waarbij de erfpachter deze kosten draagt.

6. Kennis te nemen van de financiële effecten van de aangepaste Overstapregeling, die door onderzoeksbureau Rebel zijn geanalyseerd, waarbij:

6.1. de analyse uitwijst dat het eeuwigdurende stelsel naar verwachting voor de gemeente minder opbrengt dan het voortdurende stelsel als tot 2020 veel erfpachters tussentijds overstappen, maar als erfpachters pas overstappen bij het einde van hun huidige voortdurende tijdvak dan zal het eeuwigdurende stelsel voor de gemeente meer opbrengen dan het voortdurende stelsel;
6.2. de analyse uitwijst dat het eeuwigdurende stelsel voor individuele erfpachtrechten verschillend uitwerkt, maar dat het voor nagenoeg alle rechten vanuit financieel perspectief aantrekkelijk is om in de periode tot en met 2019 tussentijds over te stappen, op basis van de voorwaarden van 2017;
6.3. inzichtelijk is gemaakt wat de verschillen zijn tussen de doorrekeningen van december 2016 en de nu voorliggende doorrekeningen.

7. Kennis te nemen van de analyse van de fiscale effecten van de Overstapregeling die aangeeft dat aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn.

8. Kennis te nemen van de vertrouwelijke bijlage bij deze voordracht (meegezonden bijlage bij de raadsvoordracht nr. 7).

9. Kennis te nemen van de nadere bestuurlijke reactie van het college op het initiatiefvoorstel "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" van de raadsleden Boomsma (CDA), Van Lammeren (PvdD) en Van Soest (PvdO), met als conclusie dat het college van mening is dat door initiatiefnemers voorgestelde methode met de schaduwgrondwaarde en grondquote te ingewikkeld is en achterhaald door de aanpassingen in de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling.

10. Kennis te nemen van de wijze waarop invulling is gegeven aan motie 142.16 inzake de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht en aan de toezeggingen in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel aan de raadscommissie RO.

11. Kennis te nemen van de voorbereiding van de uitvoering van de Overstapregeling waarbij:
11.1. De benodigde ICT-applicaties, voorlichtingsmateriaal, werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten worden aangepast.
11.2. Risicobeheersing van de uitvoerbaarheid onderdeel is van het werkproces.

12. Kennis te nemen van het collegebesluit tot fasering van het uitvoeren van de Overstapregeling:
12.1. Direct na instemming door de raad met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling worden de erfpachters individueel over de overstapmogelijkheden geïnformeerd inclusief verwijzing naar de rekentool.
12.2. Op 1 oktober wordt het overstapportaal opengesteld. Erfpachters kunnen dan informatie inwinnen bij de gemeente en een aanvraag indienen.

13. Kennis te nemen van de geheimhouding die op de vertrouwelijke bijlage nr. 7 bij de raadsvoordracht op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet, jo. artikel 10 2e lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur is opgelegd en die tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 10 mei 2017 is bekrachtigd.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub e: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.
Gemeentewet artikel 169 4e lid: de raad wordt vooraf ingelicht indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van het gevoerde bestuur ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat laatste geval neemt het college van B&W geen besluit nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten aan het college. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van de Algemene Bepalingen is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op het grote maatschappelijke en financiële belang van het erfpachtstelsel voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, legt het college de voorstellen niet eerst voor wensen en bedenkingen voor aan de gemeenteraad, maar direct aan de raad ter instemming.

Aanvullende informatie commissie

Gelijktijdig met de hier voorliggende besluiten worden in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel aan de raadscommissie op 24 mei 2017 ook de volgende besluiten voorgelegd:

- "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017".
- "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten".
- "Beantwoording van schriftelijke vragen van de raadsleden Van Osselaer, Moorman en Dijk inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht en het beleid Grondwaardebepaling".

Daarnaast is de beantwoording door het college van een aantal raadsadressen en een brief van de Bestuurscommissie Zuid in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel en de inspraak over de Overstapregeling ter kennisneming voor de commissievergadering van 24 mei 2017 aangeleverd.

Uitkomsten extern advies

Gemeenteadvocaat (NautaDutilh): heeft geadviseerd bij totstandkoming van de Overstapregeling. Op basis hiervan trekt het college de conclusie dat de Overstapregeling juridisch houdbaar en begrijpelijk is.
Een conceptversie van de Overstapregeling is besproken met banken, notarissen en vastgoedprofessionals (in expertsessies) en relevante opmerkingen zijn meegenomen.
KPMG heeft geadviseerd over de fiscale effecten en de verwachting uitgesproken dat er bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Portefeuille 32
Agendapunt 14

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)
Ter 'advisering aan de gemeenteraad'
voor de commissievergadering van 31 mei 2017

RO

Geheimhouding

De vertrouwelijke bijlage nr. 7 bij de raadsvoordracht (dit is bijlage nr. 8 bij deze commissievoordracht) bevat informatie waarvan openbaarmaking de gemeente onevenredig kan benadelen en haar economische of financiële belangen kunnen schaden.

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

31 mei / 1 juni 2017

Stukken

Meegestuurd

1. Raadsvoordracht Overstapregeling.
2. Brief aan de gemeenteraad "Voorstel voor de Overstapregeling na de inspraak".
3. Nota van Beantwoording Inspraak Overstapregeling Eeuwigdurende Erfpacht
4. Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017.
5. Rapport "Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam, Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor bestaande rechten" van Rebel d.d. 28 april 2017.
6. Initiatiefvoorstel CDA, PvdD en PvdO d.d. 23 februari 2017 "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel".
7. Motie 142 uit 2016 inzake de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht.
8. Vertrouwelijke bijlage.

Ter inzage gelegd

Lijst met inspraakreacties (geanonimiseerd) inspraakperiode 9 januari – 19 februari 2017.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl
(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl