Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De leden van de gemeenteraad

Datum 12 mei 2017
Ons kenmerk 2017-3711
Behandeld door [redacted] (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl, tel. (10)(2e)

Onderwerp Voorstel voor de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht na de inspraak

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het college is verheugd u hierbij de Overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht aan te bieden. Eeuwigdurende erfpacht geeft erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten. De Overstapregeling moet het voor bestaande woningeigenaren op erfpacht mogelijk maken om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dat betekent dat ook de huidige erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht zekerheid kunnen krijgen over hun erfpachtkosten. Vanaf het moment dat erfpachters zijn overgestapt naar het eeuwigdurende stelsel komt een einde aan het afromen van de toekomstige waardeontwikkeling van de woning.

Een Overstapregeling waarmee het college de balans heeft willen vinden tussen de vele kritische en bezorgde inspraakreacties van vooral erfpachters en de belangen van de Amsterdammer in het algemeen. De Overstapregeling komt tot uitdrukking in een drietal raadsvoordrachten. De Overstapregeling zelf, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullende beleid. In deze brief wil het college de kern van de daarin opgenomen voorstellen in samenhang toelichten.

De kern van de inspraakreacties
De Overstapregeling zoals die de inspraak is ingegaan heeft veel losgemaakt. Uit het aantal reacties kan worden afgeleid dat veel Amsterdammers zich in het onderwerp hebben verdiept en dat is heel belangrijk. Het overgrote deel van de insprekers is van mening dat de Overstapregeling niet voldoende aansluit bij de verwachtingen en financieel niet redelijk en billijk is.

Voor veel van de erfpachters is nu duidelijk geworden dat in het voortdurende stelsel de canon aanzienlijk stijgt voor het volgende tijdvak. Erfpachters die zich bewust waren van erfpacht vragen zich af hoe ze hadden kunnen weten dat de stijging zo groot kan zijn en stellen dus dat zij zich hier niet op hadden kunnen voorbereiden. Erfpachters zien vooral het afkoopbedrag waardoor de mogelijkheid van canonbetaling na overstap bij veel mensen niet goed op het netvlies staat, terwijl mensen na uitleg dat wel een interessante optie vinden. Verder wordt de buurtstraatquote (BSQ) ervaren als oneerlijk en "dubbel pakken", de WOZ is al hoger en dan ook nog eens de BSQ. Individueel uitleggen van de methodiek helpt daarbij wel.

Het college ziet ook dat veel erfpachters bezorgd zijn over hun financiële situatie, de waarde van de woning en de ontwikkeling van de stad. Het college had met zijn voorstellen gedacht deze zorgen te ondervangen. Soms is de uitleg van het college blijkbaar onvoldoende geweest, maar ook is duidelijk dat in sommige gevallen de erfpachter het voorstel van het college niet als oplossing ziet.
Het college had verwacht dat erfpachters het aanbod om in 2017 over te stappen op basis van de WOZ-waarde van 1-1-2014 interessant zouden vinden, omdat de erfpachter van die relatief lage WOZ-waarde kan profiteren en tevens kan kiezen voor canonbetaling die pas ingaat aan het einde van het tijdvak waardoor overstappen veelal geen financiële last wordt. Het college heeft gemerkt dat voor veel erfpachters die optie niet echt duidelijk is geworden en/of als interessant wordt gezien.

Ook ziet het college dat erfpachters zich onder druk gezet voelen. Ook als het tijdvak nog lang loopt voelen erfpachters zich gedwongen om in 2017 een besluit te moeten nemen omdat alleen dan het aanbod wordt gebaseerd op de aantrekkelijke WOZ-waarde van 1-1-2014. Erfpachters vinden dat het nemen van een besluit in 2017 veel te kort dag is om te komen tot een weloverwogen beslissing over een complexe en verstrekkende eeuwigdurende keuze met financiële consequenties die voor veel erfpachters niet goed te overzien zijn.

Een belangrijk punt is ook dat erfpachters alleen in staat zijn om de nieuwe canon of afkoopsom te vergelijken met hun huidige canon of afkoopsom. Erfpachters hebben geen inzicht in de canon en afkoopsom die bij een canonherziening in het huidige stelsel aan de orde zouden zijn. Dit geeft daardoor geen goede vergelijking. Omdat het huidige stelsel geen generieke methode kent voor het berekenen van de erfpachtgrondwaarde en deze enkel bij einde van het huidige tijdvak bepaald kan worden was dit niet mogelijk.

Overstapregeling alleen voor wonen
Het college heeft gezien dat verreweg de meeste reacties betrekking hadden op erfpachtrechten met een woonbestemming. In het voorstel zoals dat in de inspraak lag had het college voor niet-woonbestemmingen geen mogelijkheid geboden om te allen tijde te kunnen overstappen. Omdat voor niet-woonbestemmingen geen generieke rekenmethode beschikbaar was had het college er al voor gekozen om niet dezelfde overstapmogelijkheden aan te bieden als bij woon-

bestemmingen. Overstappen zou alleen mogelijk zijn gedurende de periode 10 jaar voor einde tijdvak.
Er is een heel beperkt aantal reacties binnengekomen op de Overstapregeling voor niet-woonbestemmingen. Wel heeft de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) als belangenvertegenwoordiger aangegeven het belangrijk te vinden dat ook erfpachters met niet-woonbestemmingen tussentijds kunnen overstappen én dat voor deze erfpachters ook een generieke methode wordt aangeboden.
Vanwege de grote diversiteit in niet-woonbestemmingen is het, zoals het college al eerder heeft aangegeven, niet mogelijk een generieke methode te ontwikkelen. Gezien alle inspraakreacties heeft het college besloten zich nu eerst te richten op de Overstapregeling voor woonbestemmingen en daarmee, in afwijking van de wijze waarop de Overstapregeling in de inspraak is voorgelegd, niet van toepassing te laten zijn op niet-woonbestemmingen. Dat betekent dat deze groep erfpachters op dit moment geen mogelijkheid krijgt geboden om over te stappen.

De kern van de Overstapregeling voor woningen op erfpacht
Het college wil, net zoals de erfpachters, een Overstapregeling die redelijk en billijk is. Gehoord de vele kritische insprekers heeft het college de Overstapregeling daarom aangepast.
De aanpassingen die het college in de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling heeft gedaan vormen een verbetering en verfijning van de systematiek zoals door de Grondwaardecommissie geadviseerd en zoals ook door het college in de inspraak is gepresenteerd.
Het college vindt de door de Grondwaardecommissie geadviseerde residuele methode, waarbij de grondwaarde wordt bepaald door de WOZ te verlagen met de herbouwkosten, de meest geschikte methode en houdt daar dan ook aan vast.
Wel is het college van mening dat de methode goed moet worden uitgelegd, transparant en herleidbaar moet zijn en natuurlijk redelijk en billijk.

De belangrijkste aanpassingen die het college heeft gedaan ten opzichte van de voorstellen zoals deze voor inspraak voorlagen, zijn de volgende:

1. Overstappen in 2017 kan op basis van de WOZ van 1-1-2014 of 1-1-2015, de laagste van deze 2 WOZ-waardes zal worden toegepast.
2. Er zijn aanpassingen in de methode Grondwaardebepaling doorgevoerd. De herbouwkosten zijn aangepast (verhoogd) door onder andere het opnemen van de funderingskosten en het verhogen van de kwaliteitstoeslag. Het gevolg daarvan is dat de BSQ's substantieel lager uitkomen.
3. De gemiddelde BSQ's komen uit op 23% voor meergezins- en 21% voor eengezinswoningen. De hoogste BSQ zou met de aanpassingen uitkomen op 67%. Het college vindt dat de maximale BSQ 49% zou moeten zijn. Als gevolg van die keuze worden 1.200 BSQ's 'afgetopt'.
4. Erfpachters die besluiten over te stappen krijgen een overstappremie van 25% op het canonbedrag of afkoopsom. Het college wil op deze manier overstappen naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk maken.

5. Het college verlengt de periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen op basis van de WOZ-waarde van 1-1-2014 (of 1-1-2015) en het canonpercentage van 2,39%. Erfpachters die in 2017, 2018 of 2019 overstappen krijgen allemaal de mogelijkheid om van hetzelfde aanbod gebruik te maken.
6. Voor erfpachters die nu een laag canonbedrag hebben, kan de canonsprong aan het einde van het tijdvak toch groot zijn. De vangnetregeling zoals het college die voor canonsprongen had opgesteld bood, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid van een tegemoetkoming in de canonkosten als aan het einde van het tijdvak sprake is van een canonsprong die mensen onmogelijk kunnen betalen. Het college heeft besloten om de vangnetregeling uit te breiden met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling als het vermogen dat in de woning zit het gebruik van de vangnetregeling in de weg zou staan. In die gevallen kan een erfpachter onder dezelfde strikte criteria gebruik maken van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling tot het moment dat de erfpachter besluit de woning te verkopen.

En wat blijft in de Overstapregeling ten opzichte van de versie uit de inspraak ongewijzigd:

1. Overstappen is vrijwillig, de erfpachter behoudt het recht om te kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak waarbij de erfpachter van deskundigen gebruik kan maken voor het vaststellen van de erfpachtkosten.
2. De grondwaarde wordt residueel bepaald door de WOZ te verlagen met de herbouwkosten. De grondwaarde wordt vervolgens weergegeven als percentage van de WOZ, de individuele grondquote.
3. Per straat worden de individuele grondquotes gemiddeld tot de Buurtstraatquote (BSQ) waarmee voor iedere woning de grondwaarde kan worden bepaald door de WOZ te vermenigvuldigen met de BSQ.
4. De erfpachtgrondwaarde wordt bepaald door de grondwaarde te verlagen met een depreciatie van 10%.
5. Het canonbedrag wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het actuele canonpercentage (nu 2,39%) en het canonbedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de werkelijk opgetreden inflatie.
6. De afkoopsom wordt bepaald door het canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage.
7. Het huidige betaalregime van de erfpachter blijft tot het einde van het huidige tijdvak van kracht, als de erfpachter nu canon betaalt dan blijft die canonverplichting tot het einde van het huidige tijdvak van kracht. De erfpachter kan kiezen om de canon af te kopen.

De gemeente heeft daarnaast in de raadsvoordrachten en onderliggende rapporten beoogd om alle relevantie informatie transparant en toegankelijk op te nemen. Zo is er een toelichting op de herbouwkosten per woningtype opgenomen. Op die manier zijn erfpachters in de gelegenheid om zich in de methode te verdiepen en te begrijpen op welke manier de erfpachtkosten tot stand komen.

Wat betekent het nieuwe voorstel voor de inkomsten van de gemeente Amsterdam

Naar aanleiding van schriftelijke vragen van het raadslid de heer Van Osselaer (D66) heeft het college de prognose van de inkomsten bij een ongewijzigd erfpachtstelsel aangepast. Bij deze prognose, zoals die door het adviesbureau Rebel is gemaakt, werd tot dusverre uitgegaan van een afslag van 13,6% als gevolg van het deskundigenoordeel. Uit nader onderzoek is gebleken dat deze afslag geen goede afspiegeling is van de afgelopen jaren. Uit vergelijking van ruim 900 dossiers heeft het college geconcludeerd dat een afslag van 25% moet worden gehanteerd om tot een goede prognose van de inkomsten bij ongewijzigd beleid te komen. De inkomsten bij ongewijzigd beleid komen daardoor uit op 4,x miljard (netto contante waarde over 100 jaar).

Als gevolg van de maatregelen zoals die door het college zijn genomen veranderen de inkomsten voor de gemeente de komende jaren niet. Op de lange termijn veranderen de inkomsten wel. Deze inkomsten over een periode van 100 jaar zijn afhankelijk van het aantal overstappers. In dit overzicht is aangegeven wat de inkomsten zullen zijn wanneer respectievelijk 100%, 60% of 20% van de erfpachters tussentijds zullen overstappen en de andere erfpachters aan het einde van het tijdvak. Belangrijk is te realiseren dat de inkomsten bij 20% tussentijdse overstap theoretisch zijn omdat erfpachters aan het einde van het tijdvak dan zullen kiezen voor blijven in het voortdurende stelsel, waardoor de inkomsten nooit hoger zullen zijn dan 4,3 miljard euro.

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	Bij 100% tussentijdse overstap	Bij 60% tussentijdse overstap	Bij 20% tussentijdse overstap
Voortdurende stelsel		4.326	
Eeuwigdurende stelsel inspraak	2.760	4.550	6.320
Eeuwigdurend stelsel nieuw voorstel	2.330	3.710	5.080

Het college vertrouwt er op dat de nu voorgelegde Overstapregeling de meeste van de tijdens de inspraak geuite zorgen wegneemt. De Overstapregeling is naar de mening van het college redelijk en billijk voor de erfpachter en voor de gemeente en het college hoopt dan ook op een breed draagvlak voor de regeling.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

mr. E.E. van der Laan
burgemeester

mr. (10)(2e)(2e) (10)(2e)
gemeentesecretaris