Gemeente Amsterdam

Annotatie raadscommissie 31 mei

kabinet

Aan wethouder Van der Burg
Van 5.1.2e 5.1.2e
Datum 15 juni 2017

Hieronder volgt een toelichting op het amendement en de moties die Van Osselaer heeft voorgelegd.

Amendement "Behoud van het recht op vervroegde herziening"
Het amendement luidt:

- Op pagina 34 van de voordracht de verwijderen uit de lijst met in te trekken besluiten: *6.2.1. Het besluit van de Gemeenteraad "Vervroegde wijziging in de erfpacht", zoals vastgesteld op 4 februari 1998, Gemeenteblad nr. 20*;
- Alle verwijzingen naar dit onderdeel van het besluit te verwijderen uit de tekst

Wat kan wel en wat kan niet?
Het voorstel van het college is om de regeling Vervroegde Wijziging per 1 januari 2018 in te trekken voor erfpachters met een woonbestemming en deze wordt voor hen vervangen door de Overstapregeling. De belangrijkste bestaansreden van de regeling Vervroegde wijziging is namelijk dat de erfpachter de mogelijkheid wordt geboden om de onzekerheid van een korte resterende looptijd van het tijdvak uit te sluiten, door middel van het aangaan van een nieuw 50-jarig tijdvak. Met de Overstapregeling komt er voor de erfpachter met een woonbestemming een andere mogelijkheid om de onzekerheden van een korte resterende looptijd en een naderende CHET te ontlopen.

Verschillen tussen de regeling Vervroegde wijziging en de Overstapregeling:

- Bij de Overstapregeling krijgt de erfpachter direct zekerheid, terwijl de erfpachter pas later hoeft te betalen. Bij de Vervroegde wijziging gaat het nieuwe tijdvak meteen in en moet de erfpachter direct de nieuwe canon betalen.
- De Overstapregeling geeft eeuwigdurende zekerheid, de Vervroegde wijziging slechts voor 50 jaar.
- De Vervroegde wijziging kan alleen aangevraagd worden tussen het 13e en 4e jaar voor einde tijdvak. Van de Overstapregeling kan altijd gebruik worden gemaakt.
- De nieuwe canon bij de Vervroegde wijziging kan alleen door deskundigen worden bepaald en brengt met zich mee dat zowel de erfpachter als de gemeente taxatiekosten moeten betalen. Voor de canon in de Overstapregeling doet de gemeente een aanbieding, conform Overstapregeling en beleid Grondwaardebepaling. Hieraan zijn voor de erfpachter geen kosten verbonden.

Instandhouding van de Vervroegde wijziging voor woonbestemmingen is alleen mogelijk wanneer bij vervroegde wijziging de erfpachter kiest voor een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar. De reden hiervoor is dat bij vervroegde wijziging erfpachters gebruik kunnen maken van een deskundigenoordeel en deze mogelijkheid is voorbehouden aan voortdurende erfpachtrechten. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht kan wel, maar volgt dan na dit nieuw vastgelegde voortdurende tijdvak van 50 jaar.

Als de vervroegde wijziging niet wordt ingetrokken, dan is het van belang om aan te geven dat deze mogelijkheid is voorbehouden aan voortdurende erfpachtrechten en daarmee uit te sluiten dat erfpachters bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht gebruik kunnen maken van deskundigen. Het college wil de mogelijkheid van deskundigenoordeel niet beschikbaar stellen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpachtrecht, omdat daarmee de bodem wegvalt uit de voorgestelde Overstapregeling. De Vervroegde wijziging voor woonbestemmingen kan dan in stand blijven en betekent dat de erfpachter alleen kan kiezen voor een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar. Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht kan desgewenst nog wel, maar volgt dan na dit nieuw vastgelegde voortdurende tijdvak van 50 jaar.

Motie 1 inzake duurzame investeringen
De motie luidt:
Voor huizen met een EPC beter dan de norm van het bouwbesluit 2015, een correctie door te voeren die ervoor zorgt dat de investeringen in duurzaamheid boven de norm uit het bouwbesluit 2015 aan de opstal – en niet de grond – toe te rekenen

Wat kan wel en wat kan niet?
In de motie wordt het college opgeroepen om voor duurzame woningen lagere erfpachtkosten te hanteren, door bijvoorbeeld investeringen in duurzame woningen boven de norm in het Bouwbesluit aan de opstalwaarde en niet aan de grond toe te rekenen. De opstalwaarden die gehanteerd zijn bij het bepalen van de buurtstraatquotes zijn op basis van de hedendaagse regelgeving, wat inhoudt dat voldaan wordt aan het hedendaagse Bouwbesluit, inclusief de hedendaagse isolatie-eisen. Er wordt in de buurtstraatquotes dus al rekening gehouden met duurzame investeringen.

Vanaf 2015 geldt een EPC-norm van 0,4 voor nieuwbouwwoningen. De EPC-norm voor nieuwbouwwoningen is in de afgelopen jaren meermaals aangescherpt. Zo was deze in 2000 nog 1,0. Oude woningen kennen dus vaak een hogere EPC-norm dan het maximum van 0,4 die het Bouwbesluit voorschrijft. De EPC-norm zegt alleen iets over de minimale energetische kwaliteit waaraan een woning moet voldoen. De indiener van een bouwaanvraag voor een woning mag zelf bepalen met welke maatregelen aan de eis wordt voldaan: extra isoleren, betere installaties of de toepassing van duurzame energie. Door deze opzet heeft een architect of opdrachtgever redelijk wat vrijheid om te voldoen aan de wet en kan hij de maatregelen aanpassen aan de specifieke situatie. Het belangrijkste nadeel is dat de eis hierdoor best wel ingewikkeld wordt. Alleen met een uitgebreide berekening kan je bepalen hoe hoog de EPC van een gebouw is.

De gedachte om voor duurzame woningen lagere erfpachtkosten te rekenen klinkt charmant maar is ingewikkeld in de uitvoering. Als het college dit wil, dan is dat mogelijk. Het heeft een aantal voorwaarden/consequenties:

- Erfpachters moeten zelf middels een EPC certificaat aantonen wat de EPC van hun woning is en hoe veel lager dit is dan de norm van 0,4.

- De gemeente moet uitwerken wat de gemiddelde kosten zijn om van een norm van 0,4 naar 0,3 naar 0,2 enzovoort te komen en welk effect dit op de grondwaarde heeft. Dit vergt aanvullend onderzoek en tijd.
- Erfpachters met een EPC die lager is dan 0,4 en willen overstappen zullen op basis van maatwerk behandeld moeten worden wat meer tijd en capaciteit kost.

Motie 2 inzake "geen gedwongen verhuizing bij canonaanpassing"
De motie luidt:
De vangnetregeling in de bovengenoemde variant open te stellen voor alle erfpachters van die de verhoogde canon niet kunnen betalen

Wat kan wel en wat kan niet?
Zoals het college in zijn voorstel heeft opgenomen wordt de vangnetregeling evenals de nadere voorwaarden de komende maanden binnen de geldende wet- en regelgeving uitgewerkt. Er is op zich niets op tegen om bij de uitwerking van de regeling de mogelijkheid te onderzoeken om een grotere groep in aanmerking te laten komen voor de uitgestelde betaling als zij de canonsprong niet kunnen betalen. Het openstellen van de vangnetregeling voor alle erfpachters zonder enige restricties is echter het andere uiterste en zal er toe leiden dat alle erfpachters gebruik zullen maken van de mogelijkheid van uitgestelde betaling, ook als ze dit in principe financieel goed kunnen dragen. Dit leidt ertoe dat het een bewerkelijke regeling wordt, omdat de gemeente dan zeer veel leningen uit zal hebben staan en zorg moet dragen voor het innen hiervan. Het ligt meer voor de hand dat een zodanige vorm wordt gevonden dat alleen erfpachters die daadwerkelijk in financiële problemen komen bij een canonsprong van deze regeling gebruik kunnen maken. Daarbij kan worden gekeken naar het oprekken van de inkomensgrens maar ook kan aansluiting worden gezocht bij de criteria van het NIBUD om op basis van draagkracht tot een goede toepassing te komen.

De planning van het college is dat de uitwerking voor het einde van het jaar ter besluitvorming aan het college zal worden voorgelegd. Omdat er dit jaar geen erfpachters zijn die overstappen én een einde tijdvak moment hebben vallen er geen erfpachters tussen wal en schip als zij gebruik willen maken van de vangnetregeling.

Motie 3 inzake de mogelijkheid van bezwaar indien huis significant verschilt van andere huizen in de buurt-straat
De motie luidt:
- Te onderzoeken of het mogelijk is om daar waar zich grote verschillen voordoen binnen een buurt-straat de korrelgrootte te verkleinen (dus de buurt-straat te splitsen)
- Dit soort extreme afwijkingen van het gemiddelde pro-actief te onderzoeken en vast te stellen of er werkelijk sprake is van een afwijkende situatie of dat de inputs- en of berekening door de gemeente niet correct zijn
- Een regeling te treffen die erin voorziet dat waar de werkelijke individuele grondwaarde zeer sterk afwijkt van het buurt-straat gemiddelde en de rechtvaardigheid ernstig in het geding is, in individuele gevallen af te wijken van de buurtstraat quote

Wat kan wel en wat kan niet?

De buurtstraatquotes zijn bij de totstandkoming uitgebreid geanalyseerd, waarbij gekeken is of de modelmatig tot stand gekomen BSQ's en tot een plausibele grondwaarde leidt. Ook is gekeken naar onder meer onderlinge verschillen tussen individuele quotes, buurtstraatquotes en grondwaarden in een straat en buurt, gemiddelde BSQ's en grondwaarden in buurten, bandbreedten van grondwaarden in buurten en onderlinge verschillen tussen individuele quotes van woningen als gevolg van verschil in WOZ-waarden en opstalwaarden door een verschillende referenties. Dit heeft ertoe geleid dat aan de buurtstraatquote een aantal criteria is gesteld om de betrouwbaarheid van een juiste buurtstraatquote te garanderen. Om de buurtstraatquotes te berekenen is daarom een aantal rekenregels gehanteerd, die moeten voorkomen dat er grote en onverklaarbare verschillen tussen buurtstraatquotes op korte afstand van elkaar zijn. Deze uitgangspunten/rekenregels zijn over de hele stad uniform toegepast om hierdoor willekeur in aanpassingen te voorkomen.

In de motie wordt het college opgeroepen om te onderzoeken of het mogelijk is om daar waar zich grote verschillen in buurtstraatquotes voordoen deze te verkleinen en een regeling te treffen om af te wijken van de BSQ als de individuele grondquote sterk afwijkt van de gemiddelde BSQ. De motie is een ondermijning van het modelmatige systeem en maakt de uitvoering van de Overstapregeling onmogelijk. Als deze motie wordt aangenomen dan betekent dit het volgende:

- De BSQ's kunnen nu niet worden vastgesteld, omdat nader onderzoek nodig is.
- De modelmatige systematiek komt onder druk te staan, omdat afgeweken wordt van uniforme rekenregels en individuele correcties worden toegestaan. Juist bij het toestaan van individuele correcties ligt willekeur en ongelijke behandeling op de loer.
- Het hanteren van individuele quotes in plaats van BSQ's biedt niet per se een oplossing. Deze vertegenwoordigen namelijk ook geen werkelijke residuele waarde, maar zijn op basis van een referentie-opstalwaarde bepaald. Deze zal afwijken van de daadwerkelijke opstalwaarde van het individuele object, maar is een zo zuiver mogelijke inschatting om de individuele daadwerkelijke waarde te benaderen. Vanwege de transparantie en uitvoerbaarheid is gekozen voor een modelmatig systeem, waarbij quotes weliswaar op individueel niveau bepaald zijn, maar vervolgens gemiddeld zijn in een buurtstraat om uitschieter tussen directe buren te voorkomen.
- Er zal druk komen te staan op het publiceren van alle individuele grondquotes en de onderbouwing daarvan, terwijl de gemeente de WOZ-gegevens van 2014 niet mag publiceren. Dit zal ertoe leiden dat iedereen met een individuele quote die onder de BSQ ligt een overstapaanbod op basis van zijn individuele quote wil en de rest op basis van de BSQ. Hierdoor zullen de verschillen tussen erfpachters groter worden en de doorrekeningen van Rebel niet meer representatief zijn.