Gemeente Amsterdam

3. Het beeld van zes weken inspraak

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	16 maart 2017

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van het verloop van de inspraak.
2. Kennis te nemen van de samenvatting van de inspraakreacties.
3. Kennis te nemen van de uitkomsten van de dwarskijksessie.
4. Kennis te nemen van de uitkomsten van de expertsessies.

Toelichting

Noot vooraf: nog niet alle genoemde cijfers zijn definitief

Ad 1. Hoe is de inspraak verlopen en wie spraken er in

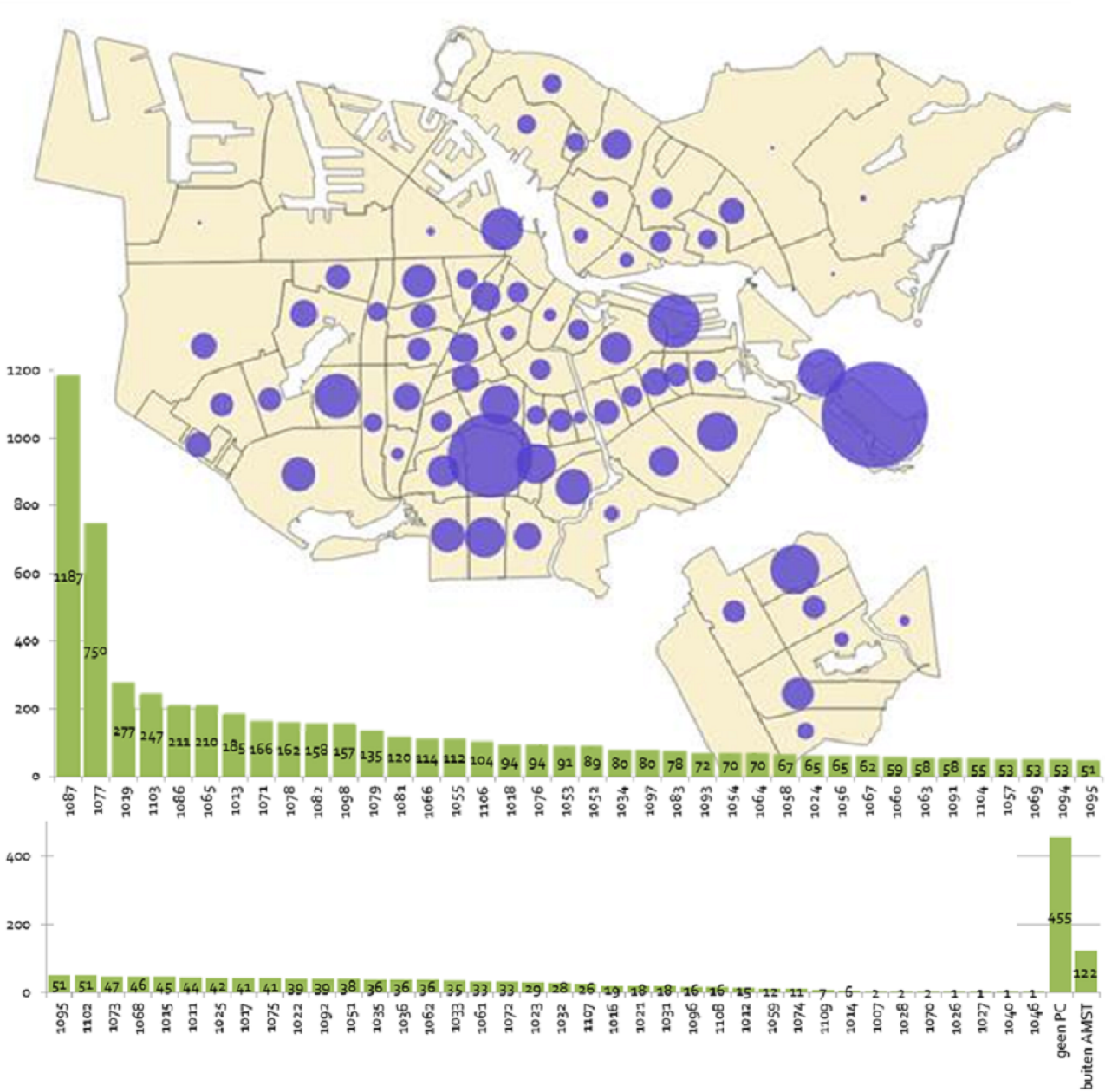
De Overstapregeling heeft 6 weken lang in het middelpunt van de belangstelling gestaan van veel Amsterdammers. Dat heeft geresulteerd in ca. 7.100 inspraakreacties (nog niet geheel ontdubbelt), 3.750 telefoontjes, 788 vragen per mail, 123.000 paginabezoeken op de website van de vernieuwing, 40.000 ingevulde rekentoolberekeningen en 20.000 berichten op sociale media.

Een totaal van ca. 7.100 inspraakreacties is een uniek hoog aantal inspraakreacties. Er zijn zover bij ons bekend geen voorbeelden van collegevoorstellen die ter inspraak zijn gelegd die een zo hoog aantal insprekers kennen. Dit grote aantal, voornamelijk kritische, insprekers is een signaal dat er nog onvoldoende draagvlak is voor de Overstapregeling. Het overgrote deel van de insprekers is van mening is dat de Overstapregeling niet voldoende aansluit bij de verwachtingen en in grote meerderheid wordt gezien als niet redelijk en billijk.

Veel ingesproken door Oud-Zuid (10,3%) en IJburg (19,1%)

Er zijn 2 locaties in de stad die er qua hoeveelheid reacties uit springen: IJburg (postcodegebied 1078 + 1086) en Oud-Zuid (postcodegebied 1077). Deze locaties nemen gezamenlijk 30% van alle inspraakreacties voor hun rekening. Vanuit IJburg zijn 1.398 reacties binnen gekomen, oftewel circa 37,5% van de woningen die onder de Overstapregeling vallen. In het postcodegebied 1077, Oud Zuid, hebben 750 mensen gereageerd en dat is 29,6% van de woningen die onder de Overstapregeling vallen.

In onderstaande kaart en grafiek is aangegeven hoeveel inspraakreacties uit de verschillende plekken van de stad zijn binnen gekomen. De omvang van de stip laat in verhouding het aantal insprekers zien.



Door de locatie van de insprekers te combineren met de gemiddelde WOZ waarde en de gemiddelde buurtstraatquotes (BSQ's) wordt duidelijk dat er niet echt een causaal verband lijkt te zijn tussen het aantal insprekers en de hoogte van de erfpachtkosten. In onderstaande tabel is het aantal insprekers per postcodebied afgezet tegen het aantal woningen waarvoor de Overstapregeling van toepassing zal zijn (dus exclusief corporatiewoningen) en ook is aangegeven wat de gemiddelde WOZ en de gemiddelde BSQ is. In de tabel zijn omwille van het overzicht de postcodegebieden met minder dan 100 insprekers samengevoegd.

						EG WOZ per				
1087	1.187	4.073	29,1%	16,3%	3.187	477.965	52	2.616	255.583	22
1077	750	4.361	17,2%	10,3%	6.272	1.384.856	68	4.018	490.889	46
1019	277	5.409	5,1%	3,8%	3.615	467.819	55	3.376	319.468	32
1103	247	3.038	8,1%	3,4%	1.876	228.864	20	1.673	141.634	5
1086	211	960	22,0%	2,9%	12.034	402.379	50	2.701	268.287	23
1065	210	2.220	9,5%	2,9%	2.341	260.396	27	2.209	149.298	5
1013	185	6.194	3,0%	2,5%	4.270	615.804	0	3.953	299.766	37
1071	166	6.453	2,6%	2,3%	5.777	1.557.566	70	4.778	517.385	50
1078	162	5.773	2,8%	2,2%	4.624	1.037.260	65	3.707	299.553	40
1082	158	4.519	3,5%	2,2%	3.292	449.129	48	2.911	257.360	22
1098	157	5.001	3,1%	2,2%	3.886	572.525	58	3.341	294.851	34
1079	135	5.039	2,7%	1,8%	4.348	730.177	54	3.593	249.602	37
1081	120	2.051	5,9%	1,6%	3.168	487.854	49	2.866	245.153	23
1066	114	4.886	2,3%	1,6%	2.512	283.162	36	2.317	213.759	12
1055	112	6.174	1,8%	1,5%	2.696	889.250	39	2.898	171.359	22
1106	104			1,4%	2.090	201.884	24	1.828	136.941	5
pc < 100	2.428	165.660	2,0%	33,2%	3.130	454.231	27	2.783	202.234	21
SUB	**6.723**	**231.811**		**92%**						
PC?	455	3.313	13,7%	6,2%						
NL	122			1,7%						
TOT	**7.300**	**235.124**		**100%**						

Let op: woningen zijn alle woningen excl. corporatiewoningen

Vooral inspraakreactie van woningeigenaren

Hoewel de omvang van de erfpachtportefeuille in financiële zin ongeveer gelijk is verdeeld over woon- en niet-woonbestemmingen zijn de inspraakreacties in grote meerderheid ingebracht door erfpachters die een woning bezitten. Van de 7.100 zijn er 33 reacties van erfpachters met de bestemming niet-wonen en 19 reacties van professionals. De gemeente leidt daaruit af dat er onder erfpachters met een woning veel meer behoefte was om te reageren dan onder andere bestemmingen. Er zijn slechts 46 reacties van Amsterdammers die geen erfpachter waren.

Belangenverenigingen

Van de binnengekomen gekomen reacties is een zestal van belangenverenigingen:

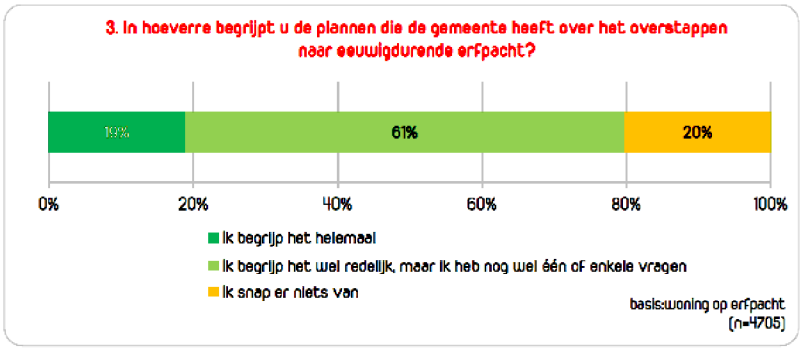
- SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam, ruim 908 aangeslotenen)
- NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters)
- Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum
- IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland)
- VEH (Vereniging Eigen Huis).

Hoe goed zijn erfpachters geïnformeerd

Erfpachters hebben zich op tal van manieren in kennis kunnen stellen over erfpacht. De gemeente heeft inzicht in de reacties die zij zelf ontvangt en de bijeenkomsten die zij samen met erfpachters heeft. Een onderzoek naar de mate waarin erfpachters zich verdiepen in de Overstapregeling heeft de gemeente niet uitgevoerd.

De Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft een ledenraadpleging uitgevoerd om een beeld te krijgen wat haar Amsterdamse leden vinden van de Overstapregeling. Deze ledenraadpleging geeft een beeld geeft van de mate waarin erfpachters (die lid zijn van de VEH) zich hebben geïnformeerd en wat zij vinden van de voorgestelde Overstapregeling.

De VEH heeft 4.705 reacties ontvangen van leden met een woning op erfpacht. Wat uit de rapportage blijkt, is dat er geen enkele erfpachter is die niets heeft gehoord over de Overstapregeling, dat 31% de plannen heeft bestudeerd en 71% de brief van de gemeente heeft gelezen.
Bij de respondenten is ook veel inzicht in de Overstapregeling. Een klein deel (20%) snapt de plannen in het geheel niet, 61% begrijpt ze redelijk maar hebben nog een enkele vraag, 19% snapt de plannen volledig.



Bron: VEH, ledenraadpleging Amsterdamse erfpacht

Ook blijkt dat veel erfpachters de rekentool hebben gebruikt (50%) of nog verwacht te gebruiken (29%). Een aantal erfpachters (12%) vond de rekentool te ingewikkeld en slechts 8% verwacht de rekentool niet te gebruiken.

Meer dan 40.000 berekeningen in de rekentool

De gemeente heeft een rekentool gemaakt waarmee erfpachters van woningen inzicht konden krijgen in de effecten van de Overstapregeling. De rekentool is gedurende de gehele inspraakperiode online geweest en was goed bereikbaar (geen down time). In het totaal zijn 40.420 volledige berekeningen gemaakt. De gemiddelde tijd die mensen daarvoor nodig hadden bedroeg ongeveer 10 minuten.

De rekentool is daarmee een groot succes. Het heeft duidelijk voorzien in een behoefte aan inzicht in de erfpachtkosten en was belangrijk voor Amsterdammers om een goede inspraak te kunnen doen.
In het totaal hebben ca. 7.100 mensen een inspraakreactie gestuurd. Waarom dit aantal zo veel lager is dan het aantal uitgevoerde berekeningen is niet te zeggen. Het is zeer wel mogelijk dat mensen meerdere keren een berekening hebben uitgevoerd, maar ook kunnen het inhoudelijke redenen zijn als "inspraak helpt toch niet", "inspreken vind ik ingewikkeld" en "de uitkomsten zijn voor mij geen aanleiding om in te spreken".
De gemeente heeft de informatie die de erfpachter heeft ingevuld evenals de uitkomsten niet vastgelegd vanuit het oogpunt van privacy. Dat betekent dat ook niet kan worden geanalyseerd of er een relatie ligt tussen het de mensen die hebben ingesproken en hun uitkomsten uit de rekentool.

In het totaal zijn 76.366 berekeningen gestart. Hiervan werden 35.946 berekeningen niet afgemaakt. In 19.039 gevallen hebben mensen hun berekening op een later moment nogmaals ingevuld en afgemaakt. Dit kan zijn omdat mensen hun gegevens niet bij de hand hadden en de rekentool later opnieuw hebben ingevuld.

In totaal hebben 16.907 mensen de sessie niet meer opgestart en afgemaakt. Het kan zijn dat die mensen het invullen van de rekentool lastig vonden of besloten dat de rekentool voor hen geen toegevoegde waarde had.
Uit de telefonische en mail reacties is overigens niet gebleken dat de rekentool voor een grote groep mensen te ingewikkeld was. Dit beeld wordt ondersteund door het onderzoek van de VEH. Mensen konden de gemeente ook bellen voor ondersteuning waarbij de rekentool samen met een medewerker van de gemeente kon worden ingevuld. Daarnaast is op de informatiemarkt de mogelijkheid geboden om met ondersteuning en toelichting de rekentool in te vullen. In het totaal hebben circa 500 mensen van deze twee mogelijkheden gebruik gemaakt.

Bij de rekentool zat ook een enquête met de vraag of erfpachters naar aanleiding van het invullen van de rekentool geïnteresseerd waren om over te stappen. Van de 57.327 gebruikers hebben in het totaal 15.048 mensen de enquête ingevuld. De antwoorden waren:

- Ik stap over: 6%
- Ik weet het nog niet: 59%
- Ik stap niet over: 35%

Uit de enquête leidt de gemeente af dat er een aanzienlijke groep is die op basis van de rekentool niet wil overstappen. De grootste groep geeft echter aan nog geen keuze te hebben gemaakt. In het licht van de veelal negatieve reacties vindt de gemeente dat een relatief grote groep.

De VEH heeft in haar ledenraadpleging naar aanleiding van de rekentool de vraag gesteld of mensen van plan waren om af te kopen. De respondenten (4.705) geven aan:

- Ik koop zeker of waarschijnlijk af: 6%
- Ik koop waarschijnlijk niet af: 28%
- Ik weet niet of ik afkoop: 29%
- Ik koop zeker niet af: 37%

De vraag die niet gesteld is door de VEH is of erfpachters van plan waren om over te stappen, er is dan ook geen relatie te leggen tussen de enquête van de gemeente en de enquête van de VEH.
Het is niet duidelijk of respondenten zich bij het geven van een antwoord goed hebben gerealiseerd dat er een verschil is tussen afkopen als betaalvorm en overstappen.

Vraag en antwoord

In het totaal zijn er 919 vragen per mail binnengekomen. De binnengekomen vragen zijn tijdens de inspraakperiode zo snel mogelijk beantwoord, maar door de grote hoeveelheid duurde het beantwoorden van de vragen soms een aantal weken. Iedereen die voor week 6 een vraag heeft gesteld heeft hiervan het antwoord nog voor het einde van de inspraak gekregen.

Week 0	*Week 1*	*Week 2*	*Week 3*	*Week 4*	*Week 5*	*Week 6*	***Totaal***
-	364	134	62	133	80	146	**919**

Er is ook veel gebeld. In totaal zijn vanaf 5 januari tot het eind van de inspraak 3.750 mensen telefonisch te woord gestaan:

Week 0	*Week 1*	*Week 2*	*Week 3*	*Week 4*	*Week 5*	*Week 6*	***Totaal***
39	1.159	666	458	715	377	336	**3.750**

Bijeenkomsten
Er waren gedurende de inspraak verschillende door de gemeente georganiseerde of bijgewoonde bijeenkomsten. Het gaat dan om de volgende openbare bijeenkomsten:

- Pakhuis De Zwijger (23 januari)
- Klantenpanel (24 januari)
- Informatiemarkt (31 januari tot en met 2 februari)
- Demonstratie (31 januari)
- Stadsdeel Zuid (7 februari)
- Raadscommissie Ruimtelijke Ordening (8 februari)

De bijeenkomst bij Pakhuis De Zwijger, in Zuid en de raadscommissie waren ook via een livestream op internet te volgen, waardoor deze een groter bereik hadden dan alleen de aanwezigen in de zaal.

Sociale media
In zes weken tijd zijn er meer dan twintigduizend berichten verschenen door bijna vierduizend verschillende auteurs. Nog niet eerder sinds de vernieuwing van het erfpachtstelsel, is er zoveel gereageerd als in deze inspraakperiode. Waar er eerst maar een klein groepje was dat de erfpachtdiscussie gaande hield, zie je dat nu veel meer mensen zich betrokken voelen bij het onderwerp. Het bereik is dus toegenomen. Berichten gaan vooral over woningen en niet of nauwelijks over commercieel vastgoed.

De discussie speelt zich vooral af op Twitter en de meeste berichten zijn van SEBA. De berichten zijn voornamelijk kritisch, slechts een enkeling spreekt zich uit voor erfpacht of vindt dat erfpachters onterecht boos worden omdat ze zelf hebben gekozen voor erfpacht.
Uit de berichtgeving blijkt dat de buurtstraatquote een geaccepteerde term is geworden. Wel hebben mensen nog veel vragen over hoe deze quote tot stand is gekomen. Ook het begrip grondwaarde(bepaling) lijkt nu algemeen bekend te zijn.

Van de 20.000 berichten op sociale media (circa 17.000 op twitter, 2.000 op Facebook) is een groot aantal verstuurd door een kleine groep, te weten SEBA: (2.352), StopErfpacht (1.001), Huisjeopvlie (778) en Jord Stam (908).

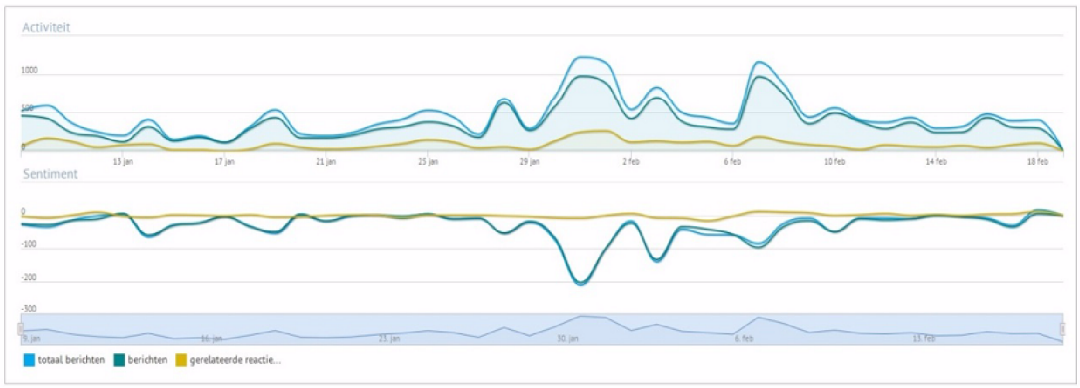
- 225 mensen hebben 10 berichten of meer gestuurd,
- 50 mensen 40 berichten of meer,
- 17 mensen 100 berichten of meer.

De grootste pieken waren:

- 31 januari (1.226 berichten) naar aanleiding van demonstratie Stopera
- 7 februari (1.162 berichten) naar aanleiding van avond met wethouder Van der Burg in Zuid

Kleinere pieken:

- 19 februari, 867 berichten. Aanleiding: item NOS journaal.
- 3 februari, 832 berichten. Aanleiding: reactie VEH.
- 28 januari, 686 berichten. Aanleiding: bericht NU.nl 'Gemeente Amsterdam weet te weinig van erfpacht', n.a.v. reactie NLVE.
- 10 februari, 559 berichten. Aanleiding: vergadering gemeenteraad.
- 19 januari, 534 berichten. Aanleiding: artikel Telegraaf 'Walgelijke woorden tijdens erfpachtdebat', n.a.v. commissievergadering.



Een aantal woorden keert veel terug en kleurt de discussie:

- **Paniek** bij Amsterdamse huizenbezitters, erfpachtplan veroorzaakt grote paniek, paniek door nieuwe erfpachtregeling.
- **Diefstal**. Pure diefstal, grenst aan diefstal, diefstal met oneigenlijke argumenten.
- **Systeemfouten**/weeffouten. Term systeemfouten is geïntroduceerd door rapport VEH/RIGO

En verder: Golf van kritiek, Woonboete, Desastreus uitpakt voor erfpachters, Protest tegen dure erfpacht, Enorme woede, Eeuwigdurend duur, Onbetaalbaar hoge afkoopsom, Sterke gevoelens onder Amsterdammers, Rupsje nooitgenoeg, Flitskorting (=WOZ van 2014), Grote onrust, Schijnvertoning van de gemeente



Media

Op donderdagmiddag 5 januari staat het eerste stuk over de Overstapregeling online. Het Parool kopt: 'Amsterdammers kunnen kiezen voor eeuwigdurende erfpacht'. Hierin wordt de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht uitgelegd. Zo ook in een stuk dezelfde middag op de website van AT5. Al snel reageert de SEBA op Twitter: 'Overstapregeling erfpacht lijkt ordinaire prijsverhoging'.

Op vrijdagochtend 6 januari kopt De Telegraaf: 'Eindelijk einde afroming via erfpacht'. Hierin staat uitgelegd dat men bij overstappen naar het nieuwe stelsel ofwel een vast bedrag blijft betalen voor gebruik van de grond, of de erfpacht voor 'eeuwig' af kan kopen. Het Parool van dezelfde dag spreekt over een 'ingewikkelde keuze waar mogelijk tienduizenden euro's mee gemoeid zijn'. De nadruk wordt gelegd op afkopen. In de NRC van vrijdag 6 januari staan vragen en antwoorden over het waarom en hoe van de plannen. Plus een reactie van de SEBA die stelt dat veel Amsterdammers hun huis zullen moeten verkopen als de grond tegen de actuele waarde wordt afgerekend. In het weekend dat volgt noemt het Parool in een stuk over het nieuwe politieke jaar de aanpassing van het erfpachtstelsel "de kers op de taart voor collegepartijen VVD en D66". Ook in de krant wat eerste reacties vanuit de politiek.

Op maandag 9 januari start de inspraak en is de rekentool online. Al vroeg in de ochtend zit Wethouder Van der Burg bij Radio 1 om de overstapregeling toe te lichten. Deze eerste dag trekt de rekentool 6.000 bezoekers. Dat aantal stijgt snel als in die week de 110.000 erfpachters een brief over de inspraak krijgen. De verhalen in de media worden emotioneler: erfpachters vertellen over welke hoge bedragen hen boven het hoofd hangen, en welke gevolgen dat heeft. De focus ligt op de afkoopbedragen bij overstappen. Dat men ook kan kiezen voor wel overstappen, maar pas na einde huidig tijdvak een nieuw canonbedrag betalen, blijkt veel mensen niet duidelijk. Op 14 januari zegt wethouder Van der Burg in het Parool onderschat te hebben wat de plannen en de rekentool teweeg zouden brengen bij erfpachters van woningen: "Ze kwamen er nu achter dat een zwaard van Damocles boven hun hoofd hangt. Maar dat hing er altijd al. Alleen nu kunnen ze het zien." Op 19 januari kopt de krant op de voorpagina: 'Hoogspanning op de Stopera door erfpacht.' Dit naar aanleiding van een rumoerig verlopen commissievergadering Ruimtelijke Ordening.

Op 27 januari komt het NRC weer met een feitelijk verhaal, waarin de depreciatie en de BSQ wordt uitgelegd. Op 30 januari is eeuwigdurende erfpacht een onderwerp in Radar: verhalen van erfpachters die hun toekomstige erfpachtkosten niet kunnen opbrengen. De toelichting van de gemeente wordt niet genoemd en alleen op de website van het programma geplaatst.
Op dinsdag 31 januari in de Telegraaf een artikel met als kop "Erfpachtwoede naar nieuwe hoogte". Met een verwijzing van de geplande demonstratie die middag voor de Stopera, waar de driedaagse informatiemarkt van start gaat.
Op 4 februari een feitelijk stuk in het Parool: een schematische weergave van voortdurende erfpacht versus eeuwigdurend en de keuzemogelijkheden daarin. Ook hierin wordt niet helder dat wel of niet overstappen een keuze is, evenals afkopen of een nieuw canonbedrag na einde huidig tijdvak.

Ad 2. Een samenvatting van de inspraakreacties

Een team van circa tien mensen heeft in de afgelopen negen weken de inspraakreacties verwerkt. Alle inspraakreacties zijn in een database opgenomen. De dubbele reacties zijn verwijderd, reacties van dezelfde inspreker samengevoegd en vervolgens zijn alle reacties gecategoriseerd.
Een enorme operatie maar die was nodig om alle inspraakreacties ordentelijk te kunnen verwerken. Tevens geeft dit de mogelijkheid om allerlei dwarsdoorsnedes te maken.

Categorie	aantal	Categorie	aantal
1. Het is onbetaalbaar / te duur / onredelijk.	4.656	13. Negatief over eeuwigdurende erfpacht / overstapregeling in algemene zin zonder verdere toelichting.	581
2. Overstappen is niet vrijwillig, bijvoorbeeld omdat banken het verplicht zullen stellen.	53	14. De gemeente moet notariskosten voor haar rekening nemen c.q. eraan bijdragen.	66
3. Niet te begrijpen / te ingewikkeld / ondoorzichtig.	1.252	15. Overstappen moet meteen kunnen en niet pas na afloop van huidig tijdvak.	41
4. Waarom nog een keer betalen, de grondwaarde is toch al betaald / er is toch al eerder afgekocht.	779	16. Op basis van deze uitkomst zou ik overstappen.	25
5. Goed plan, maar te duur.	347	17. Overig / geen uitspraak over de Overstapregeling.	69
6. Inspreker is bang voor verstoring	2.278	18. De regeling is bedacht om (op korte	986

	huizenmarkt / onzekerheid over de toekomst.		termijn) inkomsten voor de gemeente te genereren / de gemeentekas te spekken.
6.	Reactie betreft de grondwaardebepaling / BSQ / hanteren van WOZ.	2.815	19. Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven / op de lange termijn loopt de gemeente inkomsten mis.	87
7.	Positief over de Overstapregeling / eeuwigdurende erfpacht.	165	20. Al in 2017 moeten beslissen over overstappen is te kort dag.	737
8.	Afkoop moet ook aftrekbaar zijn, net als canonbetaling.	49	21. Erfpachters worden oneerlijk / onredelijk behandeld ten opzichte van mensen met eigen grond en/of t.o.v. woningcorporaties.	304
9.	Overstappremie / korting is te laag; waarom is er geen overstappremie?	744	22. Inspreker wil einddatum canonbetaling.	30
10.	Tegen erfpacht en/of wil mogelijkheid eigen grond.	472	23. Inspreker wil inspraak over beleid grondwaardebepaling en/of aanvullend erfpachtbeleid.	249
11.	Afkoop in termijnen en/of andere vormen van gespreide betaling moeten mogelijk zijn en/of hybride betalingsmogelijkheden	230	24. Juridisch onhoudbaar.	589

Daarnaast is er ook een 25e categorie die 409 keer voor kwam. Deze hield in: 'er zijn één of meerdere vragen gesteld'. De vragen zijn door het team beantwoord en gingen onder andere over:

- de hoogte van de BSQ;
- de verschillende formules;
- de hoogte van de grondwaarde;
- waarom er alleen voor canon of afkoopsom gekozen kan worden;
- waarom geen eigendom;
- hoe kan er een vergelijking worden gemaakt tussen voortdurend en eeuwigdurende erfpacht;

De 7.100 inspraakreacties kunnen als volgt worden samengevat:

- "de berekening van de erfpachtkosten is onredelijk hoog"
- "de afkoopsom is zo hoog dat mijn huis met dat zelfde bedrag in waarde zal dalen"
- "de buurtstraatquote is te hoog, de herbouwkosten kloppen niet"
- "Ik heb de grondwaarde al betaald en moet hem nu nog een keer betalen"
- "De canonsprong drijft me uit mijn woning omdat ik die niet kan betalen"
- "De gemeente maakt het eeuwigdurende stelsel net zo duur als het voortdurende stelsel"
- "ik word gedwongen om over te stappen in 2017 omdat het daarna helemaal onbetaalbaar wordt"
- "ik investeer in mijn woning maar alle waardeontwikkeling gaat naar de gemeente"
- "er zou korting zijn, waarom is die er niet?"

Als bijlage is per categorie een samenvatting opgenomen.

Ad3. Dwarskijksessie

Op 7 maart heeft de derde dwarskijksessie in de Vernieuwing van het erfpachtstelsel plaatsgevonden. De eerste vond plaats rondom het Startdocument, de tweede na het advies van de Grondwaardecommissie en nu in de verwerking van de inspraakreacties.

De hoofdvraag die in de dwarskijksessie is behandeld is de volgende:
Doel is een goede Overstapregeling die op een meerderheid in de Raad kan rekenen. In hoeverre ligt er (of kan worden gekomen tot) een haalbare voordracht (besluitvormingstukken inclusief verwerking van de inspraakreacties), dat inderdaad op die meerderheid in de raad kan rekenen, gebaseerd op een goede voordracht met een volledige voorstelling van zaken?

Met daarbij de volgende sub-vragen:
1. *Graag een advies op de wijze waarop met de inspraakreacties wordt omgegaan en het effect hiervan op de haalbaarheid van de besluitvorming.*
2. *Goede communicatie en voldoende draagvlak zijn van groot belang om dit besluit overeind te houden. Graag een advies over de manier waarop hiermee wordt omgegaan.*
3. *Implementatie van de Overstapregeling is geen onderdeel van de besluitvorming. Wel is er een implementatieparagraaf opgenomen in de besluitvormingsstukken. Is dit voldoende in deze fase?*
4. *Wordt er niks over het hoofd gezien, zijn er blinde vlekken?*

De deelnemers van de tegenspraaksessie hebben in vertrouwelijkheid gereageerd en de namen van de deelnemers zullen dan ook niet openbaar worden gemaakt. Wel worden het aantal en de achtergrond van de deelnemers bekend gemaakt. Het gaat om:
- communicatieadviseur
  5.1.2e communicatieadviseur 5.1.2e (bestuurlijke processen, begeleiding complexe communicatieprocessen)
- zelfstandig adviseur, erfpachtdeskundige
  5.1.2e voormalig hoofd van het erfpachtbedrijf in 5.1.2e Nu met pensioen, maar levert af en toe nog advieswerk.
- zelfstandig adviseur, voormalig wethouder
  5.1.2e zelfstandig adviseur, voormalig bestuurder 5.1.2e voormalig stadsdeelsecretaris, manager bij de Dienst Wonen en lid van de Raad van Toezicht bij o.a. een woningcorporatie.
- taxateur en docent Academie van Vastgoed
  5.1.2e van Nadorp Makelaars, per januari bij Troostwijk Taxaties, docent academie van Vastgoed, betrokken bij taxaties die betrekking hebben op de overgang van tijdelijk naar eeuwigdurende erfpacht in de gemeente Den Haag.
- zelfstandig adviseur, businesscontroller
  5.1.2e, voormalig clustercontroller Sociaal, sinds kort zelfstandig consultant.

In een intensief gesprek van 3,5 uur hebben de 'dwarskijkers' de verschillende aspecten van het onderwerp belicht. Het beeld sloot erg aan bij het beeld dat we tijdens de inspraak hebben opgedaan. De belangrijkste conclusies waren:
- de erfpachter is onvoldoende als vertrekpunt genomen en had meer betrokken moeten zijn, het is een afspraak tussen twee partijen
- de kern van de voorstellen is onvoldoende helder en komt onvoldoende over het voetlicht
- de Overstapregeling is als principe interessant omdat de waardestijging van de grond vanaf moment overstap aan de erfpachter toekomt maar deze begrijpt dat niet
- de GWC adviseerde een korting en die zit er feitelijk niet in
- de depreciatie van 10% is te laag
- als een korting of depreciatie wordt gegeven van 40% tot 50% dan is het een reële aanbieding
- erfpachters krijgen het mes op de keel gezet doordat ze worden gedwongen binnen een half jaar een beslissing te nemen, dat is niet redelijk

- zou het niet beter zijn om de grondwaarde eenmalig op basis van 1-1-2014 te bepalen en vervolgens alleen nog jaarlijks te indexeren met de werkelijke inflatie. Dan haal je de druk er af.

Het heeft geresulteerd in de volgende aanbevelingen:

1. Haal de discussie uit de emotie, breng het terug naar de essentie.
2. Erfpachter en gemeente zijn veroordeeld tot elkaar. De blik van de erfpachter is anders dan die van de gemeente. Zorg voor een voorstel dat vanuit het perspectief van de erfpachter redelijk is. Belangrijk hierin is de termijn. Zorg in het voorstel voor een termijn die aansluit bij de belevingswereld van de erfpachter. Daar waar de gemeente kijkt naar een periode van 100 jaar om de balans op te maken, ligt deze periode voor de erfpachter veel korter.
3. De echte discussie gaat over de indexering. Het nieuwe voorstel gaat uit van indexatie op basis van de inflatie bij canonbetaling. Dit lijkt redelijk en biedt voordelen op de lange termijn voor de erfpachter met zich mee. Maak dit veel inzichtelijker dan nu het geval is.
4. Amsterdam heeft niet gekozen voor maatwerk. Zorg dat excessen eruit worden gefilterd en bied deze gevallen maatwerk aan.
5. Neem uit Den Haag de best practices over. Dat betekent bijvoorbeeld een verhoging van de depreciatiefactor en in ieder geval het wegnemen van de tijdsdruk. Zorg dat erfpachters op een natuurlijk moment kunnen overstappen. De overstapcondities moeten geen tijdsdruk kennen.
6. Met dergelijke aanpassingen kan er tot een redelijk en haalbaar voorstel worden gekomen. Wel dient het team zich bewust te zijn van het risico dat ontstaat door de tijdsdruk. Het voorstel moet voldoende kwaliteit behouden om gedurende lange periode te functioneren zonder de gemeentekas onevenredig te benadelen.
7. Van belang is om de gedane aanpassingen op basis van de inspraakreacties goed voor het voetlicht te brengen.
8. Zet fors in op communicatie, door het laten zien van persoonlijke verhalen, de principes duidelijk te maken, aparte procedures te hanteren voor de excessen. Zorg voor goed opgeleide intermediairs die de erfpachters van persoonlijk advies kunnen voorzien.
9. Achterhaal wie de 6% is die nu heeft aangegeven te willen overstappen. Deze verhalen kunnen als voorbeeld worden gebruikt.

Ad4. Expertsessies

De gemeente heeft naast de informatiemarkt verschillende bijeenkomsten georganiseerd om met specifieke groepen van gedachten te wisselen over de Overstapregeling. De expertsessies met notarissen, banken en vastgoedprofessionals waren een onderdeel hiervan. De structuur van elke expertsessie was hetzelfde, namelijk: de gemeente opent en legt uit wat er ter inspraak ligt en wat het doel van de expertsessie is. Vervolgens was er uitgebreid de mogelijkheid om over en weer vragen te stellen over de Overstapregeling. Hieronder wordt voor elke expertsessie aangegeven wat er besproken is.

Expertsessie met makelaars commercieel

De makelaars stelden veel vragen - zoals tot wanneer gebruik gemaakt kan worden van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014, of de financiële afspraken tot einde tijdvak gerespecteerd worden en hoe de grondwaarde bij commercieel vastgoed wordt bepaald - die makkelijk te beantwoorden waren aangezien dit in het inspraakdocument staat. Daarnaast zijn er met name vragen gesteld over de grondwaardebepaling (bijv. 'is dit residueel?') en over de buurtstraatquote gesteld. De gemeente is uitgebreid ingegaan op de buurtstraatquote en heeft de berekening van de buurtstraatquote, waarbij circa 15 bouwtypes te onderscheiden zijn, uitgelegd. De beschrijving van de grondwaardebepaling is uitgebreider dan voorheen. De makelaars zijn echter van mening dat de buurtstraatquote en de daar deel uitmakende herbouwwaarden, onvoldoende te controleren zijn.

Verder hebben de makelaars hun vraagtekens gezet bij de WOZ-waarde als uitgangspunt van de berekeningen en gaven aan dat de afkoopsommen nauwelijks te betalen zijn. Dit laatste lag echter in de lijn van de verwachtingen van de gemeente, de verwachtingen zijn doorberekend door Rebel. Ook het uitgangspunt dat de gemeente financieel niet slechter of beter hoefde te worden door de Overstapregeling is getoetst door Rebel. Daarnaast is het feit dat er geen overstappremie is, omdat de WOZ-waarde van 2014 die gemiddeld genomen 28% lager is dan de WOZ-waarde van 2016, besproken.

Tenslotte is aangegeven dat de makelaars veel vragen van erfpachters krijgen naar aanleiding van de rekentool over de buurtstraatquote en over de voor hen lastige keuze voor canon straks of direct afkopen. Opvallend was ook dat met name in de eerste weken van de inspraakperiode er nog onduidelijkheid was over de vrijwilligheid van de Overstapregeling.

Eén makelaar kon tijdens de expertsessie niet aanwezig zijn en heeft zijn opmerkingen en vragen per e-mail gestuurd. De vragen gingen onder andere over de depreciatiefactor van 10% en of de WOZ-methodiek ook voor commercieel vastgoed zou gelden. Daarnaast is geopperd dat voor commercieel vastgoed de mogelijkheid om over te stappen vanaf 25 jaar voor einde tijdvak zou moeten zijn in plaats van tien jaar.

Expertsessie met makelaars wonen
Tijdens de expertsessie gaven de makelaars aan dat zij achter het persbericht van de MVA en het rapport dat Rigo in opdracht van Vereniging Eigenhuis heeft opgesteld staan. Zij merken aan de telefoon dat veel erfpachters bang zijn dat zij hun woning moeten verkopen en dat zij geschrokken zijn van de uitkomsten van de rekentool en de hoogte van de buurtstraatquote. Zelf hadden de makelaars niet een hogere buurtstraatquote dan 35% verwacht. In eerdere expertsessies waren de makelaars positief over de BSQ, maar nu komen ze daar op terug en geven aan dat de enige goede methode residueel is. Daarnaast krijgen zij ook veel vragen over de hoogte van de opstalwaarden en waarom deze in verhouding tot de buurtstraatquote zo laag zijn. De gemeente is uitgebreid ingegaan op de opstalwaarde. Dat deze door een extern bureau is berekend en dat hierbij rekening is gehouden met een kwaliteit- en locatieopslag.

De makelaars gaven aan dat zij positieve geluiden over eeuwigdurende erfpacht hebben gehoord van collega's met een makelaarskantoor in Zuidoost. Verder gaven zij aan dat zij verwachten dat alles rond eeuwigdurende erfpacht goed gaat komen. Amsterdam is een stad voor minderheden en Amsterdam zet zich altijd in voor de minderheden. In dit geval zijn dat de erfpachters.

De makelaars vinden dat het vrijwillige karakter van overstappen te veel onderbelicht is en dat het net lijkt of de gemeente veel overstappers niet meer belangrijk vindt. De gemeente heeft aangegeven dat dit nooit belangrijk is geweest.

Volgens de makelaars was het beter geweest om gebruik te maken van de WOZ 1-1-2015 en dan korting te geven in plaats van WOZ van 1-1-2014 zonder korting.

Bij de vraag of de makelaars denken dat de toekomstige canon een rol gaat spelen bij de onderhandelingen nu transparant wordt wat mensen moeten gaan betalen, gaven zij aan dat niet te verwachten. Als de kranten straks over iets anders gaan schrijven dan over erfpacht wordt het allemaal weer vergeten. Daarnaast speelt de canonherziening einde tijdvak niet bij erfpachtrechten die nog een langer tijdvak dan 10 jaar hebben.

11568

Expertsessie met banken

De banken hadden tijdens de expertsessies veel vragen over de status van de Overstapregeling op dit moment en wat de verwachtingen in de toekomst zijn, hoe het gaat met de nieuwe eeuwigdurende uitgiftes, of er ook positieve inspraakreacties zijn en waarom bepaalde buurten zo heftig reageren.

Daarna is de overstapregeling besproken. De banken gaven aan dat door de rekentool alle erfpachters wakker zijn geworden. Zij gaven ook aan dat de WOZ-waarde van 1-1-2014 een interessant uitgangspunt is. Daarnaast gaven zij aan dat als alle erfpachters meteen gaan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en gaan afkopen, dat de banken dat niet aankunnen. Naast de kosten voor bijvoorbeeld de akte moeten erfpachters ook rekening houden met advieskosten en taxatiekosten. De gemeente doet er goed aan deze kosten in haar communicatie te benoemen, zodat erfpachters niet voor verrassingen komen te staan als ze naar een bank gaan.

Tot slot gaven zij aan zij benieuwd zijn waar de regeling naar toe gaat en wat de gemeente gaat doen met alle inspraakreacties.

Expertsessie met notarissen
Na een aantal vragen over het proces van de inspraak en over hoe vaak de rekentool is ingevuld, gaven de notarissen aan verbaasd te zijn over de commotie in de media en het jammer te vinden dat er een negatieve sfeer rondom de vernieuwing van het erfpachtrecht heerst. Ze vonden de Overstapregeling zelf eigenlijk wel meevallen, gaven aan dat men nog zal moeten wennen aan de Overstapregeling en dat het huidige stelsel op den duur een negatieve optie zal worden.

Door de notarissen werden vervolgens vragen gesteld over de totstandkoming van de buurtstraatquote en of er sprake is van een dubbeltelling zoals het Vereniging Eigenhuis stelt. De gemeente gaf aan dat de buurtstraatquote niets anders dan een hulpmiddel is om residueel te berekenen. Ze waren het verder niet eens met het gebruik van de herbouwwaarde aangezien dit een fractie is van de WOZ-waarde. Op de residuele methode was geen kritiek, omdat dit ook geadviseerd is door de grondwaardecommissie.

De notarissen gaven aan dat ze veel vragen van erfpachters hebben gekregen over de mogelijkheid van eenmalige verlengde afkoop onder de AB 1994. Dit zou onderbelicht zijn. De gemeente is echter van mening dat deze mogelijkheid juist expliciet is aangegeven in de rekentool. Er werd een duidelijke melding in de rekentool gegeven dat het interessant kan zijn om eerst verlengd af te kopen onder de AB 1994 en daarna over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Het positieve is wel, zo gaven het de notarissen aan, dat er nu veel meer bewustwording is bij erfpachters in het algemeen.

Over de werking van artikel 8 van de Overstapregeling had één notaris zijn twijfels bij. De vraag was of het erfpachtrecht, waarbij de appartementsrechten allen zijn overgestapt door middel van een obligatoire overeenkomst, nog altijd als omhulsel een voortdurend erfpacht betrof. Ten slotte waren er nog een aantal tekstuele suggesties voor de Overstapregeling.

BIJLAGE:
VERSLAG VAN DE INSPRAAKREACTIES PER CATEGORIE

1. Het is onbetaalbaar/te duur/onredelijk

Samenvatting inspraakreacties
Erfpachters stellen dat de gemeente Amsterdam met de overstapregeling haar oorspronkelijke bewoners wegjaagt en er voor zorgt dat alleen de rijke Amsterdammers zullen overblijven. De diversiteit zal hierdoor verschrompelen. De stad zal op die manier ook voor de 'gewone' burger met een 'gewoon/modaal' inkomen onbereikbaar en onbetaalbaar worden, en tevens zal de scheiding tussen rijk en arm hierdoor alleen maar groter worden. Alleen de expats, elite, 'bewoners ala Justin Bieber', vastgoedmakelaars, investeerders/beleggers, toeristen en criminelen zullen in de stad overblijven. Deze personen zullen de woningen vervolgens verhuren voor zeer hoge huren en/of gebruiken voor AirBnB etc.

Amsterdam heeft de huisvesting van verschillende inkomensgroepen hoog in het vaandel. Rijk en arm zouden hier hun plek moeten kunnen vinden, maar door deze regeling voelen de erfpachters zich weggejaagd uit de stad. Erfpachters zijn bang dat zij door de overstapregeling hun vaste lasten niet meer kunnen betalen en voelen zich gedwongen hun huis te verkopen. En waar moeten zij dan heen stellen ze? De sociale woningmarkt in Amsterdam staat namelijk ook enorm onder druk.

Voorts stellen de erfpachters dat hypotheken moeilijk te verkrijgen zijn. Met name de gepensioneerden erfpachters voeren dit aan. Een andere erfpachter geeft dat hij/zij al bij verschillende instanties heeft aangeklopt voor het afsluiten van een hypotheek voor het bedrag dat uit de rekentool is gekomen, maar dat geen van alle instanties (ondanks haar/zijn goede baan en geen gekke uitgaven) hier aan wil meewerken. Daarnaast worden huizen ouder en vergt dat onderhoud en dat kost ook veel geld. Ook zullen er voor erfpachters financiële problemen ontstaan omdat de huren naar aanleiding van de overstapregeling niet mag worden verhoogd.

Erfpachters denken ook niet dat de afkoopsom verdisconteert zal worden in de verkoopprijs bij eventuele verkoop en zij vrezen voor waardevermindering van hun huis. Een aantal erfpachters heeft aangegeven dat zij de gemeente aansprakelijk zullen stellen en/of aansluiten bij SEBA o.i.d. voor de waardevermindering van hun huis.

Erfpachters stellen dat hun erfpachtcanon minimaal vertienvoudigd wordt. Ook worden er canonstijgingen van 1500% en 3000% genoemd. Erfpachters vinden de regeling onbetaalbaar en zijn enorm geschrokken. De afkoopsom is schrikbarend hoog, maar ook de (jaarlijkse) canon wordt buitensporig hoog en is niet op te brengen. Woorden als diefstal, absurd, ordinaire prijsverhoging, uitkleedregeling worden vaak genoemd. Voorts vinden de erfpachters de bedragen disproportioneel. Het is ongelofelijk veel geld en de voordelen zouden niet opwegen tegen de nadelen. Bovendien zouden de erfkosten niet in lijn zijn met de levensverwachting en de draagkracht van Amsterdammers. Erfpachters geven ook aan dat de inflatie de afgelopen jaren veel lager was dan de 2% die nu gecommuniceerd wordt. Het is geen reële inflatie omdat salaris en pensioen ook niet met dit percentage meestijgen.

De erfpachters vergelijken de eeuwigdurende erfpacht ook met het systeem van Rotterdam en Den Haag, waarbij volgens hen gunstige voorwaarden en bedragen/percentages worden toegepast. Voorts vinden de erfpachters de gemeente onredelijk, omdat zij misbruik maakt van haar machtspositie en zich op stelt als een commerciële partij. De gemeente wordt vergeleken met een projectontwikkelaar/grondspeculant gericht op winstmaximalisatie. Bovendien vinden erfpachters het ook onredelijk dat woningcorporaties speciale afspraken met de gemeente hebben en een lagere afkoopsom betalen.

Erfpachters komen ook met een aantal voorstellen, onder meer een maximum/begrenzen van de canon of dat de gemeente een mogelijkheid moet bieden tot financieringen met een reële rente.

Steekwoorden inspraakreacties

- Onbetaalbaar
- Diefstal
- Kloof rijk - arm
- Geen hypotheek
- Gedwongen huis te verkopen
- Huis onverkoopbaar
- Waarde huis omlaag
- Vaste lasten niet kunnen betalen
- Vertienvoudiging canon
- 3000% stijging canon
- Disproportioneel
- Vergelijking andere steden (bijv. Rotterdam en Den Haag)
- Shock
- Machtsmisbruik
- Monopolist
- Niet eerlijk t.o.v. woningbouwcorporaties
- Inflatie % te hoog

2. Overstappen is niet vrijwillig, bijvoorbeeld omdat banken het verplicht zullen stellen.

Samenvatting inspraakreacties

Erfpachters geven aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet vrijwillig is. Van een vrije keuze is dus geen sprake omdat er geen koper meer zal zijn die koopt onder voortdurende erfpacht.

Steekwoorden inspraakreacties

Overstappen is niet vrijwillig, er is geen keuzevrijheid.

3. Niet te begrijpen/te ingewikkeld/ondoorzichtig.

Samenvatting inspraakreacties

Erfpachters vinden het nieuwe erfpachtstelsel onbegrijpelijk, te ingewikkeld, ondoorzichtig en onduidelijk. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de inspraakreacties die over de communicatie gaan. Uit de inspraakreacties blijkt dat erfpachters de communicatie misleidend en onvolledig vinden, de website en de flyer onduidelijk vinden en dat de informatie ingewikkeld is. Daarnaast vinden erfpachters dat de gemeente jarenlang geen tot onvoldoende informatie heeft verstrekt aan erfpachters.

Uit de inspraakreacties blijkt dat erfpachters het verschil in kosten tussen verschillende straten en identieke woningen niet begrijpen. Ook begrijpen erfpachters niet waarom de gemeente op zo'n korte termijn beslissingen maakt, terwijl de financiële gevolgen voor erfpachters zo groot zijn. Erfpachters begrijpen niet waarom de gemeente eeuwigdurende erfpacht wil invoeren en waarom de gemeente na alle inkomsten uit erfpacht nog steeds het onderste uit de kan wil halen. Uit de inspraakreacties blijkt ook dat het voor erfpachters niet duidelijk is wat de voordelen van afkopen van eeuwigdurende erfpacht zijn en dat er veel onduidelijkheden zijn zoals de variabelen/parameters in de

formules. Erfpachters met bijvoorbeeld een woonboot, nieuwbouwhuis of woning op vicariegrond weten niet waar zij aan toe zijn omdat de rekentool daar niet voor werkt.

Ondanks de rekentool zijn er volgens de insprekers nog steeds veel onduidelijkheden. Erfpachters geven aan dat de rekentool onvoldoende inzicht biedt in het verschil tussen de marktwaarde nu en de marktwaarde eeuwigdurend. Daarnaast wordt het niet duidelijk hoe de al betaalde afkoopsom in de rekentool is verwerkt en is de afkoopinstructie niet duidelijk genoeg. Uit de inspraakreacties blijkt dat erfpachters de regeling een black-box vinden en dat het niet inzichtelijk wordt wat de berekeningsgrondslag is. Volgens insprekers is het niet duidelijk hoe de buurtstraatquote tot stand komt. Een erfpachter geeft ook aan dat er nergens op de website van de gemeente geen uitleg over netto contante waarde berekening te vinden is en heeft hierdoor het gevoel dat het misleidend is.

Volgens de insprekers is het onduidelijk wat het verschil is tussen afkopen voor 50 jaar of eeuwigdurend afkopen. Erfpachters geven aan dat zij uit de media opmaken dat deskundigen en gemeenteraadsleden de overstapregeling niet begrijpen. Uit de inspraakreacties blijkt ook dat erfpachters zich afvragen of de keuze die zij maken alleen voor hen geldt of ook voor toekomstige kopers van hun woning. Daarnaast blijkt uit de reacties dat het niet duidelijk is of het alleen mogelijk is om nu af te kopen of ook in de toekomst, dat het niet duidelijk is hoe financiële instellingen met de overstapregeling omgaan en wat de impact op de huizenmarkt zal zijn. De insprekers geven ook aan dat zij niet weten of het canonpercentage nu hoog of juist laag is ten opzichte van het verleden en geen inschatting kunnen maken van het canonpercentage in de toekomst. Is eeuwigdurende erfpacht wel echt eeuwigdurend? Tot slot is het volgens insprekers niet duidelijk welke keuze de gemeente nu maakt, systeem versimpelen en behoud van woonpotentie of winst maximalisatie?

Steekwoorden inspraakreacties
- Onbegrijpelijk
- Te ingewikkeld
- Ondoorzichtig
- Onduidelijk.

4. Waarom nog een keer betalen, de grondwaarde is toch al betaald/eerder afgekocht?

Samenvatting inspraakreacties
Veel insprekers laten met een berekening zien wat ze hebben betaald en welke bedragen er uit de rekentool naar voren zijn gekomen. Ze vinden het onbehoorlijk dat ze een tweede keer voor dezelfde grond erfpacht moeten betalen en schrikken van de bedragen. Insprekers vragen zich af of de gemeente inmiddels niet genoeg heeft verdiend aan erfpacht in de afgelopen 125 jaar en vinden het systeem achterhaald en middeleeuws. Erfpachters vinden het nogmaals in rekening brengen van een afkoopsom pure diefstal. De gemeente ziet erfpacht volgens de insprekers als een melkkoe.

Verschillende insprekers geven aan dat het in de rest van Nederland normaal is dat er bij koop één keer een erfpachtsom aan te pas komt. Ze vinden het echter vreemd dat het in Amsterdam vaker gebeurd en in sommige gevallen zelfs twee keer per eigenaar. Erfpachters weten wat de achtergrond en motivatie was om ooit erfpacht in te voeren, maar vinden dat de afkoopsommen die bij de rekentool horen hun doel voorbij schieten. Een aantal insprekers noemt nu de gemeente de echte speculant. Een enkeling wijst erop dat er in andere gemeentes tegen zeer lage bedragen, ca. €1.000, eeuwigdurend kan worden afgekocht.

Ook zijn er een aantal erfpachters die bezwaar maken tegen het feit dat zij net begonnen zijn aan hun huidige tijdvak en vinden dat ze met nog 49 jaar te gaan in het huidige voortdurende tijdvak met gesloten beurs zouden moeten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Een aantal insprekers zou een wat ruimere grens willen om met terugwerkende kracht alsnog meteen over te stappen naar eeuwigdurende canon of afkoop, in plaats van de afkoop of canon die nu wordt betaald in het voortdurende erfpachtstelsel.

Steekwoorden inspraakreacties
- Dubbele betaling
- Onrechtvaardig
- Erfpacht is achterhaald
- Overstappen met gesloten beurs
- Overstappen met een symbolisch bedrag
- Melkkoe

5. Goed plan, maar te duur.

Samenvatting inspraakreacties
De algemene reactie in deze categorie is dat insprekers blij zijn met een mogelijkheid tot eeuwigdurende erfpacht. De zekerheid en duidelijkheid die hiermee wordt gecreëerd voor de toekomst is de voornaamste reden hiervoor. Toch geven veel insprekers aan dat de uitkomst van de rekentool en de daar voorgestelde bedragen niet overeenkomen met hun verwachtingen. Met name de voorgestelde afkoopsommen worden omschreven als te duur, niet reëel, niet betaalbaar en onacceptabel.

Een aantal insprekers geeft aan dat ze bij betaling van de afkoopsom ook daadwerkelijk eigenaar willen worden. Om deze reden vinden ze het huidige voorstel niet interessant. Daarnaast wordt er gesproken over de korting. Die zou rond of boven de 50% moeten liggen. Een erfpachter geeft aan dat hij was uitgegaan van ongeveer de helft van het bedrag dat nu aan het wordt voorgesteld door de rekentool van de gemeente. Een inspreker geeft aan dat het huidig tijdvak kosteloos moet overgaan in eeuwigdurende afgekochte erfpacht.

Andere insprekers kunnen het afkoopbedrag niet betalen en zouden een afbetalingsregeling of een aantrekkelijke lening van de gemeente willen. Een afbetaling per jaar, of per maand zou interessant zijn om de Overstapregeling aantrekkelijk te maken. Daarnaast zouden mensen de tijdsdruk van de beslissing minder willen zien, in een keer betalen van de afkoopsom is vaak te kort dag.

Steekwoorden inspraakreacties
- Zekerheid wordt gewaardeerd
- Voorgestelde bedragen zijn niet reëel
- Hogere korting
- Meer tijd voor beslissing
- Vraag om betalingsregeling/lening

6. Inspreker is bang voor verstoring huizenmarkt/onzekerheid over de toekomst.

Samenvatting inspraakreacties
De erfpachters die een inspraakreactie hebben achtergelaten onder deze categorie, hebben meerdere onzekerheden over de toekomst en de huizenmarkt.
De onzekerheid die het meest naar voren komt is dat erfpachters bang zijn dat zij hun huis moeten verkopen (vaak met grote restschuld) vanwege de hoge erfpachtkosten die men niet meer kan opbrengen.

Daarnaast heeft men grote zorgen over de toekomst van de stad. Onder andere dat er alleen nog maar rijke mensen kunnen wonen (er wordt opvallend veel gesproken over Chinezen en Russen etc. (dan wel investeerders)) en/of juist arme mensen in een (sociale) huurwoning (al zijn er ook veel zorgen over de ontwikkeling binnen het huursegment). Kortom geen "gezonde doorstroming" binnen de huizenmarkt.

Grosso modo heerst er de angst dat het middensegment zal moeten verhuizen uit de stad, waarmee de "duurzaamheid van de diversiteit van de stad" vervalt. Binnen dit middensegment maken mensen van alle leeftijden zich grote zorgen. De jongste bewoners zullen de dupe van dit voorstel worden omdat hun ouders de kosten niet meer kunnen betalen waardoor het hele gezin moet verhuizen, gevolg: weggetrokken uit sociale omgeving. Voor starters worden huizen in Amsterdam sowieso onbetaalbaar. En mensen die de leeftijd van pensioen of bijna pensioen hebben bereikt verliezen hun (stenen) appeltje voor de dorst en zijn bang dat het zeer ongunstig wordt om hun woning aan hun nabestaanden achter te laten.

Over het gevolg van dit voorstel op de prijzen van de Amsterdamse woningen is een tweedeling zichtbaar. Enerzijds wordt gesteld dat dit voorstel een prijsopdrijvend effect zal hebben op woningen (binnen en zelfs buiten Amsterdam), anderzijds wordt gesteld dat woningen in waarde zullen dalen of onverkoopbaar zullen worden.

In ieder geval is men er zeker van dat dit voorstel grote onzekerheid van woningprijzen met zich meebrengt, nu en in de toekomst. Door de onzekerheid en onbekendheid hoe de overstapregeling zal uitwerken op de woningmarkt vinden erfpachters het lastig (en oneerlijk) om nu een beslissing te nemen. Hier speelt mee dat het (vaak) om veel geld gaat en dat er naast de huizenmarkt nog meer onzekere externe factoren een rol spelen: hoe oud word ik, crisis, oorlog, politieke besluiten etc. Deze onzekerheid en onbekendheid brengt daarnaast ook met zich mee dat banken geen (extra) hypotheek zullen verstrekken voor de bekostiging van de erfpachtkosten, want: te grote onzekerheid voor de banken, mensen hebben vaak al een hoge hypotheek vanwege de krappe markt etc.

Een andere optie die hierdoor naar voren komt is een (woeker) lening, waarvan wordt gesteld dat deze alleen nog maar voor meer geldzorgen zal zorgen en mensen in de schuldsanering terecht zullen komen (wat de stad ook weer veel geld zal kosten).
Kortom, veel erfpachters zien geen mogelijkheid om de (hoge) nieuwe bedragen te bekostigen.

Samenvattend, erfpachters zijn erg bang en onzeker over de toekomst. Dit heeft ermee te maken dat de bedragen uit de rekentool voor (deze) erfpachters niet te betalen zijn, wat op meerdere vlakken zijn uitwerking zal hebben. Niet alleen staat naar hun idee hiermee hun persoonlijke leven op zijn kop, ook het wezen van de stad Amsterdam zal door deze ontwikkeling op zijn kop staan, met alle negatieve gevolgen van dien.

Steekwoorden inspraakreacties

- Grote gevolgen
- Verre toekomst
- Ontoegankelijk
- Onverkoopbaar
- Gewone Amsterdammers
- Negatieve gevolgen
- Schuldhulpverlening
- Bang
- Geen garanties
- Verkopen
- Concurreren
- Verhuizen
- Overspannen
- Problemen
- Onbetaalbaar
- Verontrust
- Gecompliceerd
- Veranderingen
- Lastenverzwaring
- Wantrouwen
- Elitaire stad
- Noodgedwongen
- Waardedaling
- Financiële onzekerheid
- Pensioen
- Hoge restschulden
- Toekomst
- Speculeren
- Gokken
- Onzeker
- Schommelingen
- Gesubsidieerde minima of hoger segment
- Rechtsongelijkheid
- Bedreigend
- London

7. Reactie betreft de grondwaardebepaling/BSQ/hanteren van WOZ.

Samenvatting inspraakreacties

BSQ

Wat betreft de buurtstraatquote zijn de reacties tweeledig. Ten eerste vinden insprekers de buurtstraatquote te hoog. En daarmee ook de grondwaarde. Insprekers geven aan dat uit een hoge buurtstraatquote een te lage herbouwwaarde voortvloeit. Ten tweede pleit men voor afschaffing van de buurtstraatquote. De buurtstraatquote is niet het juiste middel om te bepalen welk deel van de marktwaarde (WOZ) de grond vertegenwoordigt. Het alternatief dat meerdere malen wordt aangedragen is de herbouwwaarde te laten bepalen aan de hand van taxatie, zoals dat bijvoorbeeld bij het afsluiten van de opstalverzekering het geval is.

Rond de opbouw van de buurtstraatquote heerst veel onduidelijkheid. Voor de insprekers is het niet begrijpelijk hoe de buurtstraatquote tot stand komt. Men wil graag weten aan de hand van welke *specifieke* parameters hun individuele buurtstraatquote is bepaald. Daarbij is een vergelijking met naastgelegen huizen voor hen van belang. Doordat de buurtstraatquotes openbaar zijn hebben de insprekers de quotes kunnen vergelijken. Veel insprekers hebben dit gedaan en geven daarbij aan dat zij de verschillen niet begrijpen. Volgens hen is de buurtstraatquote dan ook willekeurig bepaald. Men vraagt zich af of de buurtstraatquotes door een onafhankelijke instantie zijn vastgesteld.

Verder menen insprekers dat erfpachters worden gestraft voor het investeren in de buurt: dit verhoogt immers de buurtstraatquote, dus ook de grondwaarde en dus de hoogte van de canon.

WOZ-waarde

Insprekers zijn het er niet mee eens dat de WOZ-waarde wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen. De voornaamste redenen zijn dat (i.) de WOZ-waarde uitgaat van volledige eigendom van de grond, (ii.) de gemeente de WOZ vaststelt en niet een onafhankelijke instantie, (iii.) de WOZ te hoog

wordt/is vastgesteld, (iv.) de WOZ niet altijd de marktwaarde vertegenwoordigt, (v.) de gemeente de WOZ zelf beïnvloedt, (vi.) erfpacht de WOZ beïnvloedt (een afgekocht recht resulteert in een hogere WOZ dan een canonbetalend recht/een eeuwigdurend recht resulteert in een hogere WOZ dan een voortdurend recht) , (vii.) de verkoopprijzen (waar de WOZ op wordt gebaseerd) niet tot nauwelijks verschil laten zien in volledige eigendom van de grond versus eigendom belast met erfpacht en (viii.) de WOZ een fiscale fictie is om de belasting mee vast te stellen en niet de grondwaarde.

Dat bij de overstap in 2017 de WOZ-waarde met peildatum 2014 wordt gebruikt vinden insprekers niet eerlijk. Zo kunnen erfpachters tegen deze WOZ niet meer in bezwaar. Ook zijn er verschillende erfpachters waarvoor dit juist geen gunstige WOZ-waarde is. Het is bijvoorbeeld juist de WOZ-waarde met peildatum 2015 dat lager is en in dat geval moet die waarde het uitgangspunt zijn. Verder worden velerlei alternatieve waarden aangedragen, variërend van een gemiddelde WOZ-waarde van de laatste tien jaren tot de WOZ-waarde van het moment van aanschaf van de woning dan wel het moment van aangaan van het erfpachtcontract. Daarentegen zijn er ook erfpachters waarvoor de WOZ-waarde met peildatum 2014 kennelijk wel gunstig is. Zij opperen dat overstappers ook later dan in 2017 gebruik moeten kunnen maken van deze 'gunstige' waarde.

WOZ-waarde en BSQ in samenhang
Door naast de WOZ-waarde een buurtstraatquote te hanteren, wordt de parameter 'locatie' dubbel gebruikt en dat is onbehoorlijk, zo stellen de insprekers. In de WOZ wordt immers al rekening gehouden met de locatie. Daar komt bij dat op een goede locatie de WOZ en de buurtstraatquote elkaar versterken. Met name de erfpachters met dure huizen in dure wijken zijn de dupe.

Grondwaardebepaling overig
Ten eerste vinden de insprekers dat de manier waarop de gemeente de grondprijs berekent, het aandeel dat de erfpachter in de waardestijging toekomt miskent. De gemeente rekent met een standaard opstalwaarde, welke wordt afgetrokken van de WOZ-waarde. Deze vaste aftrek houdt geen rekening met de staat en de waarde van de woning. Als de erfpachter kostbare investeringen heeft gedaan in zijn huis door bijvoorbeeld renovatie of funderingsherstel, stijgt daardoor de waarde. Doordat de gemeente met een vaste opstalwaarde rekent, resulteert iedere waardestijging van een woning in een hogere grondwaarde. De gemeente rekent een waardestijging daarmee volledig naar zichzelf toe. De investering van de eigenaar is daarmee winst voor de gemeente. Dit stuit tegen de borst van vele insprekers.

Vervolgens zijn insprekers het niet eens met de gronden en/of de hoogte van de depreciatiefactor, de inflatie, de disconteringsvoet, de risico-opslag en (de bodem van) het canonpercentage. De depreciatiefactor vindt men te laag. De insprekers verwijzen daarbij naar de depreciatiefactoren van Utrecht, Rotterdam en Den Haag (plusminus 50%). Het minimumpercentage van 2% inflatie vindt men niet redelijk: insprekers willen de reële inflatie, *inclusief* deflatie. Ook meent men dat de disconteringsvoet te laag is, wat nadelig uitpakt bij afkoop. Met name bij de risico-opslag zetten insprekers vraagtekens bij de gronden. Zo zou de gemeente bij elk individueel contract een afzonderlijke opslag moet hanteren, namelijk voor het risico dat zij bij dat contract daadwerkelijk loopt. Verder geeft men aan het niet eens te zijn met een bodem van het canonpercentage (3%).

Daarnaast zijn er velerlei andere deelonderwerpen van de grondwaardebepaling waarover insprekers hun mening hebben gegeven. Zo vindt men dat de oppervlakte (van het huis) een factor dient te zijn bij de bepaling van de grondwaarde. Ook is de grondwaarde voor appartementen te hoog: appartementsgerechtigden delen de grond immers tezamen. Voorts vindt men dat particuliere sociale verhuurders een vergelijkbare regeling moeten krijgen als woningcorporaties. Daarbij komt dat de grondprijs voor sociale woningbouw veel lager is dan niet-sociale woningbouw. Tevens vindt

men dat de waardering van de grond niet in lijn is met eerder gehanteerde methodieken. Daarbij geeft men aan dat de grondwaarde vele malen hoger is dan de grondwaarde zoals (recent) vastgelegd door de taxateurs bij de CHET. Een veelgehoorde wens is dat de funderingskosten in de herbouwkosten moeten worden meegenomen. Verder vindt men dat de gemeente met een veel hogere rente dan de marktrente rekent. En de inflatie maakt de hoogte van de canon onvoorspelbaar. Ook vraagt men zich af of de canon wordt aangepast als in de toekomst de grondwaarde daalt: men vindt dat de grondwaarde elk jaar dient te worden aangepast aan de dan geldende grondwaarde. Overigens menen bepaalde insprekers dat er een geheel andere grondwaardebepaling moet komen, waarbij verschillende alternatieven worden aangedragen.

Tenslotte zijn er een aantal onduidelijkheden. Men vraagt zich af hoe en waaruit het canonpercentage, de disconteringsvoet en de risico-opslag is opgebouwd. Daarnaast vindt men de berekeningen niet transparant, niet helder, niet herleidbaar en dus niet controleerbaar. Met name de manier waarop de reeds afgekochte erfpacht wordt berekend en de manier waarop toekomstige bedragen netto contant worden gemaakt moet per individueel contract uitgelegd en openbaar worden. Ook willen de insprekers weten hoe en door wie de herbouwwaarde wordt bepaald.

Steekwoorden inspraakreacties

- (Hoge) buurtstraatquote
- Buurtquote
- Grondquote
- (Lage) herbouwwaarde
- (Hoge) grondwaarde
- WOZ-waarde
- Bouwkosten
- (Niet) realistisch
- Stichtingskosten
- Nieuwbouwwaarde
- Verschillen
- Herzien
- Verlagen
- Individuele gevallen
- Onafhankelijk
- Grondwaardebepaling
- Grondquote
- Dubbele locatiewaarde
- Locatie
- (Woon)oppervlakte
- Perceelgrootte
- Residuele grondwaardemethode
- Afkoop(som)
- Opstalverzekering
- Verkoopprijzen
- Volledige eigendom
- Berekeningen
- WOZ peildatum 2018, 2017, 2016, 2015, etc.
- Bezwaar WOZ
- Oneerlijke grondslag
- Belastingen
- Consumentenprijsindex
- Onafhankelijke taxateur
- (Actuele) marktwaarde
- Verhuur
- Ontwikkeling huizenmarkt
- Schaarste/gekte woningmarkt
- Sociale huurwoningen
- Woningcorporaties
- Grondprijzen
- Marktwerking
- Opstallen
- Ongelijkheid
- Waardestijging
- Investeringen
- (Markt)rente
- Risico
- (Bodem) canonpercentage
- (Hoge) risico-opslag
- (Lage) disconteringsvoet
- (Hoge) depreciatiefactor
- (Hoog) inflatiepercentage
- (Niet) helder
- (Niet) transparant
- (Niet) controleerbaar
- (Niet) openbaar
- (Niet) duidelijk
- Netto contante bedragen
- (Reële) inflatie
- Grondwaarde appartementen
- Eengezinswoning/meergezinswoning
- Vast canonpercentage
- (Niet) marktconform

- (Particuliere) sociale verhuur
- Renterisico
- Bouwrijp
- Toekomst
- Bodem canonpercentage
- Waardeontwikkeling
- Woningbouwcorporatieregeling
- Verouderingsfactor
- Deskundigen
- Funderingskosten

8. Positief over de overstapregeling/eeuwigdurende erfpacht.

Samenvatting inspraakreacties
Erfpachters zijn positief over de Overstapregeling omdat de regeling zicht geeft over toekomstige erfpachtkosten en dat zorgt voor meer zekerheid. Het creëert rust en je hebt er geen omkijken meer naar. Enkele erfpachters zijn positief omdat met de Overstapregeling een vergelijkbare positie met eigen grond gerealiseerd wordt. Diverse erfpachters hebben de rekentool ingevuld en zijn blij met de gunstige uitkomst. Daarnaast zijn de erfpachters positief over de Overstapregeling omdat dit een vrijwillige contract optie betreft.

Steekwoorden inspraakreacties
- Meer zekerheid
- Rust
- Goed plan
- Vergelijkbaar met eigen grond
- Gunstige berekening
- Keuzevrijheid

9. Afkoop moet aftrekbaar zijn, net als canonbetaling.

Samenvatting inspraakreacties
De insprekers zijn het niet eens met het feit dat de afkoopsom fiscaal niet aftrekbaar is, in tegenstelling tot jaarlijkse canon die wel aftrekbaar is. Juist omdat de afkoopsom niet aftrekbaar is, zou de gemeente met de belastingdienst een regeling moeten treffen of anderszins moeten regelen dat afkopen fiscaal voordelig wordt.

Steekwoorden inspraakreacties
- Afkoop vs canon
- Fiscaal onaantrekkelijk

10. Overstappremie/korting is te laag; waarom is er geen overstappremie?

Samenvatting inspraakreacties
Volgens de insprekers moet de gemeente Amsterdam een voorbeeld nemen aan andere steden zoals Den Haag, Utrecht, Groningen en Rotterdam die kortingen rond 40-50% gaven. Een inspreker geeft ook aan dat in Vlaardingen een korting is gegeven van 1% voor ieder gereeds genoten erfpachtjaar.

Erfpachters geven aan dat de korting van 10%/28% een wassen neus, een fopspeen of een sigaar uit eigen doos is. Daarnaast geven zij aan dat de wethouder eerder heeft beloofd dat de korting niet met een 1, een 2 of een 3 zou beginnen. De korting zou misleidend zijn, discutabel, willekeurig, helemaal geen korting en een slap verkooptrucje. Insprekers begrijpen niet waarom de depreciatie altijd 25-40% is geweest en nu maar 10%.

Verder geven insprekers aan dat zij het liefst een korting willen tussen de 20 en 80%. Zij geven ook aan dat bij zo een korting de kans op succes en veel overstappers veel groter zal zijn. Naast het woord korting wordt er in de inspraakreacties gesproken van: discount, stimuleringskorting, instapkorting, depreciatie, algemene korting, substantiële korting, extra korting en leeftijdskorting.

Insprekers geven aan dat de korting niet alleen moet gelden bij overstap in 2017 maar ook aan het einde van het tijdvak. Zo geeft de gemeente de erfpachters de kans om te sparen voor eeuwigdurende afkoop. Ook geven zij aan dat er een compensatie in het model moeten worden meegenomen voor eigenaren die na 1-1-2014 hebben gekocht. Zij hebben de waardesprong al in de prijs betaald.

Uit de inspraakreacties blijkt dat het gebruik van de WOZ-waarde 1-1-2014 helemaal geen korting is, er was al beloofd dat de gemeente de WOZ-waarde van 1-1-2014 zou gebruiken. Tot slot geven de insprekers aan dat in hun geval de WOZ-waarde 1-1-2014 niet voordeliger is of geen 28% verschil is, maar een veel lager percentage.

Steekwoorden inspraakreacties

- Hogere korting!
- Wassen neus
- Sigaar uit eigen doos
- Fopspeen
- Depreciatie altijd 25-40% geweest
- Geen kans om te sparen voor eeuwigdurende afkoop
- Andere steden 40-50% korting

11. Tegen erfpacht en/of wil mogelijk eigen grond.

Samenvatting inspraakreacties

Een deel van de insprekers geven aan dat zij graag zouden zien dat erfpacht in zijn geheel wordt afgeschaft. Veel erfpachters geven aan dat zijn vinden dat de partijen zich niet aan hun verkiezingsbelofte hebben gehouden om erfpacht af te schaffen. Daarnaast geven een aantal van hen aan dat er in het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht uit 2014, staat dat de grondwaardestijging voortaan dient toe te komen aan de erfpachter. Erfpachters vinden het vervelend nu te moeten concluderen dat dit pas het geval is nadat ze nog een keer een afkoopsom moeten betalen of een nieuwe canon moeten aangaan.

Veel insprekers vinden erfpacht niet meer van deze tijd en geven aan dat zij het zien als een feodaal stelsel uit de middeleeuwen. De gemeente Amsterdam zou moeten afzien van het voortzetten van erfpacht in het algemeen.

Een andere groep insprekers is van mening dat er na 120 jaar erfpacht genoeg is betaald. Inmiddels is de waarde van de grond 2, tot 3 keer betaald. Een aantal erfpachters vindt dit voldoende en stelt voor dat het zo snel mogelijk wordt afgeschaft. Er zijn ook een aantal erfpachters die voorstellen om

erfpacht te vervangen door een hogere OZB of WOZ-waarde. Of een algemene nieuwe belasting waar het bezit van een woning in het algemeen wordt belast.

Een aantal insprekers is het er niet mee eens dat er een verschil is met de huizenbezitters die een woning hebben op eigen grond. Zij vragen zich af waarom het niet gewoon mogelijk is om de grond in eigendom te krijgen, ze zouden dan misschien wel overwegen om over te stappen. Daarnaast spreken een aantal erfpachters over de rechtsongelijkheid die ontstaat doordat huiseigenaren met een woning op eigen grond wel meeprofiteren van de erfpachtopbrengsten, maar hier niet aan bijdragen. Insprekers geven aan dat zij gefaseerde afschaffing van de erfpachter ook interessant zouden vinden.

Steekwoorden inspraakreacties
- Afschaffing
- Afbouw erfpacht
- Achterhaald en middeleeuws systeem
- Verkiezingsbelofte niet waargemaakt
- Al 120 jaar betaald
- Rechtsongelijkheid erfpachters vs. private grond
- Roep om aanbieding volledig eigendom

12. Afkoop in termijnen en/of andere vormen van gespreide betaling moeten mogelijk zijn en/of hybride betalingsmogelijkheden.

Samenvatting inspraakreacties
Insprekers zouden graag zien dat de afkoopsom in (renteloze) termijnen kan worden betaald. Veel erfpachters hebben immers niet een dergelijk groot bedrag voorhanden en daarbij is het moeilijk zo niet onmogelijk om dit bedrag te lenen. Zonder een dergelijke regeling zou afkoop alleen mogelijk zijn voor de rijke erfpachters. Een betalingsregeling zou ook overdraagbaar moeten zijn. Ook geven veel insprekers aan dat de gemeente, al dan niet in samenwerking met een bank, een lening zou moeten aanbieden. Er zijn insprekers die aangeven dat een dergelijke lening tegen reële rente moet worden aangeboden, maar ook zijn er insprekers die vinden dat dit dan een renteloze lening zou moeten zijn. Een aantal insprekers zou graag zien dat de afkoopsom kan worden betaald bij einde tijdvak, zodat er eventueel nog kan worden gespaard. Om dezelfde reden zou ook de aanbieding langer moeten gelden. Verder merken insprekers op dat afkoop aftrekbaar van de belasting zou moeten zijn en indien dit toch niet kan, zou de gemeente een extra korting moeten aanbieden. Een inspreker vraagt zich af of gedeeltelijke afkoop ook mogelijk is.

Steekwoorden inspraakreacties
- Betaling in termijnen /gespreide betaling (al dan niet renteloos)
- Gemeente moet lening aanbieden, tegen gunstige of marktconforme rente
- Gedeeltelijke afkoop
- Afkoopsom betalen bij einde tijdvak
- Aanbieding moet langer gelden

13. Negatief over eeuwigdurende erfpacht/overstapregeling in algemene zin zonder verdere toelichting.

Samenvatting inspraakreacties

Veel insprekers zijn tegen de Overstapregeling. Zij vinden het plan onder andere oneerlijk omdat de gemeente profiteert van de investeringen die bewoners hebben gedaan. Ook geven meerdere insprekers aan dat er een grotere kloof tussen arm en rijk zal ontstaan. Insprekers vinden het voorstel moeilijk te begrijpen en schrijven dat de financiële consequenties op lange termijn helemaal niet duidelijk zijn. Velen vrezen voor de waarde en verkoopbaarheid van hun woning. Ook geven insprekers aan dat deskundigen het voorstel niet goed vinden en dat zij daarom ook niet achter de regeling kunnen staan. Insprekers verwijzen ook vaak naar de inspraakreactie van o.a. Vereniging Eigen Huis en SEBA en stellen voor dat de gemeente de voorstellen van de belangenorganisaties overneemt. Verdere opmerkingen die insprekers maken zijn: misleidend, diefstal, onbehoorlijk bestuur enz. Een inspreker schrijft: "Kortzichtig, de gemeente Amsterdam verliest zo al haar grond - erfpacht zou nooit afgekocht mogen worden - over een aantal decennia is de grond in handen van speculanten."

Steekwoorden inspraakreacties

- Slecht plan
- Onrechtvaardig
- Gemeente profiteert van investeringen van bewoners
- Ondoorzichtig en onbegrijpelijk plan.
- Rekenmodel klopt niet
- Deskundigen zijn tegen
- Zie voorstel Vereniging Eigen Huis, SEBA en Makelaars Vereniging Amsterdam
- Financiële consequenties op lange termijn onduidelijk
- Wat doet het met de waarde en verkoopbaarheid van mijn huis?
- Kloof tussen arm en rijk wordt alleen maar groter

14. De gemeente moet notariskosten voor haar rekening nemen c.q. eraan bijdragen.

Samenvatting inspraakreacties

Insprekers geven aan dat zij graag zien dat de gemeente de notariskosten voor haar rekening neemt. Een andere groep erfpachters geeft aan dat de gemeente in ieder geval 50% van de kosten voor haar rekening moet brengen, net zoals dat nu bij canonherzieningen einde tijdvak gaat. Een akte van overstap naar eeuwigdurende erfpacht is een nieuw contract tussen twee gelijkwaardige partijen, de kosten moeten daarom ook door beide partijen voldaan worden. Erfpachters zijn bang dat de notariskosten erg hoog zullen zijn en geven aan afspraken te willen over de kosten van de akten tussen de gemeente en de notarissen in de vorm van een 'kwantumkorting' of gereduceerd bedrag. Erfpachters die net een woning hebben gekocht en notariskosten hebben gemaakt vinden het onredelijk dat zij bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht weer notariskosten moeten maken.

Steekwoorden inspraakreacties

De gemeente moet de notariskosten betalen, danwel de helft van de notariskosten betalen. Net zoals dat in het huidige stelsel geldt.

15. Overstappen moet meteen kunnen en niet pas na afloop van huidig tijdvak.

Samenvatting inspraakreacties

De erfpachters vragen zich af waarom men pas financieel voordeel geniet aan het einde van het huidige tijdvak. Erfpachters zien dit niet als gelijke behandeling. Zij zien graag ook een mogelijkheid om direct bij overstap niet alleen gelijk eeuwigdurende erfpacht te hebben, maar dat ook de daarbij behorende financiële afspraken per het moment van overstap direct ingaan. En dus niet pas aan het einde van het tijdvak. Dus gelijk bij overstap ook de (lagere) canon voor eeuwigdurende erfpacht betalen.

Het betreft hier voornamelijk erfpachters waarbij uit de rekentool volgt dat de jaarlijkse canon voor eeuwigdurende erfpacht gunstiger of even gunstig uitvalt dan de huidige canon voor voortdurend erfpachtrecht en/of voor erfpachters waarvoor direct overstappen op de nieuwe financiële afspraken, meer zekerheid geeft.

Door bovengenoemde mogelijkheid te bieden krijgen erfpachters, en dan met name erfpachters die de canon voor 10 of 25 jaar hebben vastgezet, meer zekerheid, iets waar het nieuwe stelsel juist voor zou moeten zorgen.
Andere reacties die zijn ingebracht:

- het huidige tijdvak uitzitten (en jaarlijks canon betalen), maar wel gelijk bij overstap een afkoopsom betalen voor de canon na einde van het huidige tijdvak tot in de eeuwigheid;
- mogelijkheid om per direct een hogere canon te betalen die vaststaat (behoudens indexatie) tot in de eeuwigheid;
- de mogelijkheid om nu over te stappen met afkoop voor de periode na het huidige tijdvak, echter ook dan pas te betalen (tegen de WOZ waarde 2014).

Erfpachters ervaren veel onduidelijkheid als zij niet direct eeuwigdurend kunnen afkopen en verwachten dat mensen met het minste geld hierdoor het meest in de problemen komen.

Ten slotte vragen erfpachters van maatschappelijk en commercieel vastgoed zich af waarom het voor hen ook niet mogelijk is om in 2017 over te stappen op eeuwigdurende erfpacht, in plaats van tien jaar voor het einde van het tijdvak. Vanuit een oogpunt van gelijke behandeling wordt een verzoek gedaan de overstapregeling op dit punt aan te passen.

Steekwoorden inspraakreacties

- Direct bij overstap nieuwe jaarcanon
- Verschil tussen canon en afkoop
- Verrekening
- Ingangsdatum eerstvolgende vervaldatum
- Eeuwigdurende canon lager
- Maatschappelijk en commercieel vastgoed

16. Op basis van deze uitkomst zou ik overstappen.

Samenvatting inspraakreacties
De insprekers zijn overwegend positief over de overstapregeling en zouden op basis van de uitkomst van de rekentool over willen stappen. De keuze voor overstap is omdat de uitkomst van de rekentool gunstig of omdat overstappen naar eeuwigdurende erfpacht in vergelijking met in het voortdurende stelsel blijven een betere keuze is omdat het zekerheid biedt en eerlijker is.

Steekwoorden inspraakreacties

- Gunstige uitkomst

- Beter dan voortdurend
- Positief over voorstel

17. Overig/geen uitspraak over de Overstapregeling.

Samenvatting inspraakreacties
De meningen zijn uiteenlopend en lastig te samenvatten. Er zijn insprekers die voor eeuwigdurende afkoop zijn en er zijn insprekers die ertegen zijn. Een aantal insprekers vindt dat er nauwelijks een verschil is tussen de canon in het huidige stelsel en de canon bij overstap en vindt het daarom niet nodig om over te stappen of vindt het om die reden juist gunstig. Andere insprekers konden de rekentool niet invullen en kunnen daardoor niet beoordelen of overstappen een gunstige optie is. Andere erfpachters die wel de rekentool konden invullen vinden dat er geen goede vergelijking gemaakt kan worden, omdat het niet duidelijk is wat de canon wordt als er niet overgestapt wordt. Verder zijn leeftijd en verhuisplannen factoren die meetellen bij de keuze wel of niet overstappen. Ten slotte zijn er insprekers die positief zijn zonder nadere uitleg, insprekers die negatief reageren zonder een nadere uitleg, insprekers die het moeilijk vinden om nu een mening te vormen en ook insprekers die aangeven dat het erfpachtsysteem in ieder geval transparant en eerlijk moet zijn waarbij er geen onterecht voordeel, ook niet voor gemeenteraadsleden die op erfpacht wonen, mag zijn.

Steekwoorden inspraakreacties
- Gering verschil met huidige canon
- Geen mening
- Te oud
- Verhuizing
- Hulp bij keuze nodig

18. De regeling is bedacht om (op korte termijn) inkomsten voor de gemeente te genereren/de gemeentekas te spekken.

Samenvatting inspraakreacties
De algemene reactie in deze categorie is dat insprekers het idee hebben dat erfpacht an sich, als verouderd systeem, al dient als grote inkomstenbron voor de gemeente. De Overstapregeling is volgens insprekers slechts bedoeld om op korte termijn veel meer inkomsten voor de gemeente te genereren. Inkomsten die de gemeente gebruikt voor tot op heden nog niet succesvolle projecten als de Noord/Zuidlijn. De regeling is volgens insprekers namelijk ten nadele van erfpachters, ook omdat ze er geen vol eigendom voor terugkrijgen.

Steekwoorden inspraakreacties
- Melkkoe
- Inkomstenbron voor de gemeente
- Gemeentekas spekken
- Cashen voor ambitieuze projecten

19. Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven/ op lange termijn loopt de gemeente inkomsten mis.

Samenvatting inspraakreacties
Insprekers geven over het algemeen aan dat ze bij de huidige voortdurende erfpacht willen blijven met als hoofdreden dat de gemeente op lange termijn inkomsten misloopt. De gemeente moet uitkijken met een korte termijn visie, die slechts eenmalig geld oplevert. Aan de andere kant wordt er ook gezegd dat erfpachters niet voor de keuze moeten worden gesteld om beslissingen al zo lang van te voren te moeten maken. Daarnaast geven veel insprekers aan dat het voorstel niet sociaal is, de afkoopsommen zijn zo hoog dat alleen de rijkere huizenbezitters een eeuwigdurende afkoop kunnen financieren. Dit leidt tot onwenselijke scheefgroei.

Deze ongelijkheid tussen arm en rijk is de grootste gedeelde zorg van insprekers in deze categorie. Daarnaast vinden een aantal insprekers dat de Overstapregeling tot gevolg zal hebben dat er minder controle en toezicht is door de gemeente op eventuele speculatie van grond en woningen. Veel insprekers vrezen daarnaast dat de inkomstenderving van de erfpacht zal zorgen voor minder financiële middelen voor bijvoorbeeld de openbare ruimte, infrastructuur en scholen. Daarnaast verliest de gemeente bij eeuwigdurende verkoop de mogelijkheid om invloed uit te kunnen blijven oefenen via erfpacht en is men bang dat er in de toekomst een andere belastingverhoging aankomt om de inkomstenderving van erfpacht op te vangen.

Steekwoorden inspraakreacties
- rekening voor de gemeente komt in de toekomst
- niet sociaal
- ongelijkheid
- minder controle
- meer kans op speculatie
- grond is van het collectief

20. Al in 2017 moeten beslissen over overstappen is te kort dag.

Samenvatting inspraakreacties
Insprekers zijn geschokt en geven aan dat ze het niet acceptabel vinden om in zo'n korte tijd een belangrijke financiële beslissing te moeten nemen. Zoals het nu is gepresenteerd kan alleen de korting, althans de berekening op basis van de WOZ waarde uit 2014, worden gekregen bij overstap in 2017 waardoor insprekers zich onder druk voelen gezet. Zij verwijzen hiervoor naar de standpunten hierover van Vereniging Eigen Huis namelijk dat deze werkwijze in strijd is met het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht uit 2014 want daarin staat immers dat de grondwaardestijgingen voortaan aan de erfpachter toekomen en niet aan de gemeente en dat de flitskorting en tijdsdruk in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Insprekers geven ook aan een dergelijk groot bedrag voor een eventuele afkoopsom niet voorhanden te hebben, zodat alleen mensen met geld achter de hand voor afkoop met de korting in aanmerking kunnen komen. Insprekers willen verder langer de tijd om zich te laten adviseren bij het maken van een keuze met behoorlijke financiële consequenties. Bovendien zou de korting niet alleen bij overstap in 2017 moeten gelden, maar altijd.

Steekwoorden inspraakreacties
- misleidend
- mes op de keel
- te kort tijd om zo'n grote financiële beslissing te nemen
- ongepast grote tijdsdruk
- onmogelijke keuze

- geen tijd om te sparen
- onbehoorlijk bestuur
- strijd met "Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht" uit 2014, zoals door Vereniging Eigen Huis aangegeven.
- korting (WOZ-waarde 2014) zou altijd moeten gelden

21. Erfpachters worden oneerlijk/onredelijk behandeld ten opzichte van mensen met eigen grond en/of woningcorporaties.

Samenvatting inspraakreacties
Veel insprekers geven aan dat zij het discriminatie vinden dat er verschillen zijn tussen erfpachters, bezitters van eigen grond en ook woningcorporaties. Insprekers vinden dat juist de welvarendste huizenbezitters (vondelparkbuurt, centrum) niet zijn opgenomen in de erfpacht en door het nieuwe voorstel de ongelijkheid zal toenemen.

Een aantal insprekers benadrukken dat het verschil tussen erfpacht en eigen grond niet terugkomt in de marktwaardes van de woningen.

Uit de inspraakreacties blijkt dat insprekers vinden dat erfpacht voor ongelijkheid tussen erfpachters en mensen met eigen grond zorgt. Verschillende insprekers vinden het onredelijk dat erfpachters al voor lange tijd erfpacht betalen om grondwaardestijgingen ten goede te laten komen aan de gemeenschap, maar dat bezitters van eigen grond hier wel van meeprofiteren. Een afschaffingen van de erfpacht en een verhoging van de OZB, overgaan op eigen grond of een inwonersheffing in plaats van een erfpachtstelsel ziet een aantal insprekers als een betere oplossing.

Steekwoorden inspraakreacties
- oneerlijk
- onredelijk
- discriminatie
- geen marktwaardeverschil
- onzekerheid
- ongelijke belasting
- ongelijkheid tussen erfpachters en grondbezitters
- ongelijkheid tussen erfpachters en corporaties

22. Inspreker wil einddatum canonbetaling.

Samenvatting inspraakreacties
Insprekers geven aan dat de canon die nu berekend wordt, tot in het oneindige hoge lasten geven voor erfpachters die niet kunnen afkopen, hetgeen oneerlijk is. Na verloop van tijd is het volledige bedrag voldaan welke nodig was voor het eenmalig eeuwigdurend afkopen van de erfpacht. Ook meent een inspreker dat de afgekochte canon van de één leidt tot hogere canonlasten van de erfpachter die canon betaalt. Verder zullen huurders die huren van een particuliere erfpachter, dit alles terugzien in een hogere huur. De insprekers geven verder aan dat de gemeente genoeg heeft verdiend en dat in wezen de grondprijzen inmiddels zijn betaald. Na een bepaald aantal jaar zou het moeten betalen van canon gewoon moeten stoppen.

Steekwoorden inspraakreacties
- oneindig hoge lasten
- gemeente heeft genoeg verdiend
- grondprijzen zijn (door middel van canon) al betaald.
- einddatum aan canonbetaling

23. Inspreker wil inspraak over beleid grondwaardebepaling en/of aanvullend erfpachtbeleid.

Samenvatting inspraakreacties
Insprekers geven aan dat zij het onjuist vinden dat de grondwaardebepaling niet ter inspraak ligt. Een deel is van mening dat zij op deze manier geen inzicht hebben in een essentieel onderdeel van de Overstapregeling. Het grootste bezwaar is juist dat er over deze tarieven geen inspraak mag worden geleverd.

Daarnaast vinden insprekers het vervelend dat de besluitvorming en inspraak is opgeknipt in twee delen. Erfpachters gingen ervan uit dat de inspraak in 2016 ging over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw. Het is volgens hen niet rechtmatig dat deze grondwaardebepalingen nu al vaststaan. Zij vinden dat hen de mond wordt gesnoerd en zouden graag alsnog inspraak willen leveren op de grondwaardebepaling.

Steekwoorden inspraakreacties
- Erfpachters geven aan inspraak te willen over de grondwaardebepaling.

24. Juridisch onhoudbaar.

Samenvatting inspraakreacties
De erfpachters vinden dat in het huidige voorstel alle kosten en risico's voor rekening van de erfpachter komen. Zij vinden het onrechtmatig dat de canon bij deflatie, recessie of waardedaling van de woning niet omlaag gaat, zoals andersom wel geldt. Ook wordt aangegeven dat niet de gemeente, maar de erfpachter zou moeten profiteren van waardeverbeteringen die worden aangebracht aan een woning. De verhouding opstal/grond is in dit voorstel zoek. Het moet gaan om de grond en niet om (de waarde van) de opstal.

Voorts geven de erfpachters aan dat, zolang er sprake is van (een) erfpacht(contract), er geen garantie is dat er nooit meer iets wijzigt. Erfpachters willen graag weten hoe de gemeente dit kan garanderen.
De opbrengsten uit erfpacht worden gebruikt voor gemeenschappelijke voorzieningen voor heel Amsterdam. Erfpachters merken hierbij op dat in dat geval alle Amsterdammers mee zouden moeten betalen en niet alleen de erfpachters.

Meermalen wordt ingebracht dat eigenaren van een appartementsrecht weliswaar individueel kunnen overtappen middels een kettingbeding en boeteclausule, maar dat deze constructie juridisch pas waterdicht is als alle leden van de VvE hiermee instemmen, zodat er ook geen verschillen zijn

tussen appartementsgerechtigden binnen één VvE. De insprekers achten de kans zeer klein dat zij de gehele VvE meekrijgen.

Het afschaffen van de vervroegde herziening moet ook mogelijk blijven. Zo niet, krijgt de gemeente alle vrijheid om eenzijdig te bepalen en op te leggen wat zij wil.
Ook het oordeel door drie onafhankelijke deskundigen moet mogelijk blijven.
Het huidige voorstel is volgens vele erfpachters in strijd met het contractenrecht. Velen ervaren het voorstel niet als wilsovereenstemming tussen contractspartijen, maar machtsmisbruik van de gemeente die eenzijdig allerlei nieuwe elementen introduceert en wijzigingen door wil voeren in het contract.

De gemeente gaat met dit voorstel geheel voorbij aan haar goederenrechtelijke en verbintenisrechtelijke relatie en positie als gelijkwaardige contractspartner. Het mag niet zo zijn dat de gemeente eenzijdig een nieuw stelsel ontwerpt dat het huidige stelsel vervangt, dit wordt gezien als machtsmisbruik/misbruik democratie.
Erfpachters ervaren de voorgelegde overstapregeling als vertrekregeling/onteigening en vrezen voor Londense toestanden.

Aangegeven wordt dat de gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheden misbruikt om haar privaatrechtelijke verbintenis met de erfpachters in haar eigen voordeel te wijzigen.
Er wordt verwezen naar het fair play beginsel, daar de gemeente met dit voorstel het gedrag van een monopolistisch kapitalist vertoont.

Ook doet men een beroep op het vertrouwensbeginsel, omdat het huidige voorstel met zijn willekeurige straatquote, hoge BSQ's, lage korting en tijdsdruk, haaks staat op eerdere uitlatingen van het bestuursorgaan. Het huidige voorstel, met name de formules, is niet transparant, integer en controleerbaar. Hoe rekening is gehouden met de verschillende woningtypen is niet duidelijk. Erfpachters hebben het gevoel dat het geen keuze is, maar een gok wat de beste keuze zal zijn.

Burgers voelen zich niet correct behandeld en vinden dat de gemeente de belangen en gevolgen voor de erfpachter niet adequaat heeft onderzocht.
Ook beroepen veel erfpachters zich op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en onrechtmatigheid, waarbij tevens wordt aangegeven dat herziening geen nieuwe uitgifte is. Het gelijkheidsbeginsel wordt ook vele malen ingebracht, met name in verband met de BSQ. Ook ontstaat er volgens de insprekers rechtsongelijkheid tussen Amsterdam en andere gemeenten, waar andere depreciatiefactoren worden gehanteerd.

De Overstapregeling en de bijbehorende bedragen vinden velen in strijd met elke redelijkheid en billijkheid en de thans gepresenteerde regeling is in strijd met de 4 politieke randvoorwaarden die het college zelf heeft geformuleerd voor het ontwerpen van een overstapregeling.

Steekwoorden inspraakreacties

- Onrechtmatig
- Rechtszekerheid
- Gelijkheidsbeginsel
- Vertrouwensbeginsel
- Algemene beginselen behoorlijk bestuur
- Motiveringsbeginsel
- Zorgvuldigheidsbeginsel
- Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens
- Contractenrecht
- Risico's
- VvE
- Waardevermeerdering
- Vertrekregeling / onteigening
- Misbruik

- Fair play beginsel
- Redelijkheid en billijkheid.