Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van

31 mei 2017

Jaar **2017**
Afdeling **1**
Nummer **0**
Publicatiedatum
Agendapunt
Datum besluit B&W **9 mei 2017**

ONDER EMBARGO TOT 12 MEI 2017

Onderwerp

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

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam
Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

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

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

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

3.3.6. Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven.
3.3.7. De Overstapregeling is een goede regeling.

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

5. In te stemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling, waarin aangegeven wordt op welke wijze erfpachters van reeds gevestigde erfpachtrechten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De

belangrijkste uitgangspunten van de Overstapregeling zijn:

5.1. De Overstapregeling is alleen van toepassing op erfpachtrechten met de bestemming wonen. De Overstapregeling is niet van toepassing op erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, het voortdurende erfpachtrecht uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam NV, de voortdurende erfpachtrechten die onderdeel uitmaken van het erfpachtrecht van Havenbedrijf Amsterdam NV en door hen worden beheerd en voortdurende erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9.3. direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.

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

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

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

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

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

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

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

12. Kennis te nemen van het collegebesluit tot fasering van het uitvoeren van de Overstapregeling in drie stappen:
    12.1. Direct na instemming door de raad met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling worden de erfpachters individueel over de overstapmogelijkheden geïnformeerd inclusief verwijzing naar de rekentool.
    12.2. Op 1 oktober wordt het overstapportaal opengesteld. Erfpachters kunnen

dan de informatie voor een overstap invullen en hierover informatie inwinnen bij de gemeente en een aanvraag indienen.

13. Kennis te nemen van de geheimhouding die op de vertrouwelijke bijlage nr. 7 bij deze voordracht die op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet is opgelegd en die tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 31 mei 2017 is bekrachtigd.

Wettelijke grondslag

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

Bestuurlijke achtergrond

Het coalitieakkoord 2014-2018 heeft richting gegeven aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht moet een oplossing bieden voor de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht:

- plotselinge stijging van de (woon)lasten bij canonherziening einde tijdvak;
- onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon bij aanvang van een nieuw tijdvak en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
- ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon bij canonherziening einde tijdvak;
- terughoudendheid van banken bij de financiering van woningen op erfpacht, waarvan het einde van het tijdvak nabij is.

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Hierbij heeft het college de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing bepaald. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).

Het college heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van de erfpachtcanon voor eeuwigdurende erfpacht. Op 18 juni 2015 heeft de GWC haar advies “Schoon schip” aan de gemeente gepresenteerd. In de bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 hierop

heeft het college besloten het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van dit advies uit te werken. De bestuurlijke reactie van het college is besproken in de raadscommissie RO van 28 oktober 2015.

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 97) kennisgenomen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in:
- De uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften;
- De voorgenomen uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor bestaande erfpachters, middels de Overstapregeling.

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad met de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) en het bijbehorende uitgifte- en grondprijsbeleid ingestemd met de invoering van Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664). Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

Op 10 februari en 22 juni 2016 heeft de raad tevens kennisgenomen van het voornemen van het college de regeling voor het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) uit te werken, met de volgende uitgangspunten:
a. Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.
b. De gemeente respecteert de huidige rechten en (financiële) verplichtingen en verwerkt deze in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Dit betekent dat contracten financieel worden uitgediend en dat waardeverschillen worden verrekend bij overstap.
c. De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt voor woningen bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote en deze met 1% te verlagen om tot de erfpachtgrondwaarde voor bestaande woningen te komen. Voor commercieel vastgoed wordt de methode nog uitgewerkt.
d. Uitgangspunt bij de eerste aanbieding voor overstap zal de WOZ-peildatum van 1 januari 2014 zijn. Bij latere aanbiedingen is de WOZ-peildatum het moment van de aanbieding minus twee jaar.
e. Uitvoerbaarheid en het te verwachten aantal overstappers zullen de wijze, vorm en het moment bepalen waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen ontvangen.
f. De gemeente zal de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting geven om de overstap financieel redelijk te laten zijn. De gemeente is niet voornemens om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren maar vindt wel dat de inkomsten van de gemeente op korte termijn niet mogen verslechteren.

Op 20 december 2016 heeft het college de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vrijgegeven voor inspraak (nr. ZD2016-009442). Tegelijkertijd heeft het college ingestemd met het voorgenomen beleid

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (nr. ZD2016-009443) en het voorgenomen aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (nr. ZD2016-009445). Het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid zijn niet ter inspraak voorgelegd, maar werden als achtergrondinformatie aan insprekers beschikbaar gesteld, zodat insprekers zich een volledig beeld konden vormen. Deze drie collegebesluiten zijn besproken in de raadscommissie RO van 8 februari 2017. De inspraak over de Overstapregeling heeft plaatsgevonden van 9 januari t/m 19 februari 2017.

Op 6 januari 2016 heeft het college het advies “Bezint eer gij begint” van de Marktwaardecommissie (MWC) ontvangen, dat op verzoek van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) is opgesteld (bijlage bij de raadsvoordracht "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" van 10 februari 2016). Op 28 januari 2016 heeft de wethouder Grondzaken de MWC geïnformeerd dat het college het advies betrekt bij de inspraak over de Algemene Bepalingen en de inspraak over Overstapregeling. Op 5 januari 2017 heeft het college een brief aan SEBA verzonden waarin zij SEBA op de hoogte stelt van de wijze waarop het advies van de MWC een plek heeft gekregen in de voorstellen voor de Overstapregeling. De reactie van het college is opgenomen in de voordracht van het college “Vrijgeven voor inspraak van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht” (beslispunt 5 in nr. ZD2016-009442).

Op 21 april 2017 heeft het college het besluit genomen tot vaststelling van de hoofdpunten voor de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling (ZD2017-002794). Deze hoofdpunten zijn:

1. De Overstapregeling geldt alleen voor erfpachtrechten met de bestemming wonen.
2. Erfpachters kunnen in 2017 overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 danwel de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast.
3. De periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen wordt verlengd tot 2020. Dit betekent dat ook gedurende 2018 en 2019 overgestapt kan worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. De daaruit afgeleide canon zal vanaf 1 januari 2017 worden aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.
4. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op het canonbedrag danwel afkoopsom.
5. Er komt een betalingsvorm bij: canonbetalende erfpachters kunnen bij overstap kiezen voor direct afkopen van de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden. Deze komt naast de betalingsvormen die er al waren, zijnde de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden of direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.
6. De vangnetregeling wordt uitgebreid met, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt.
7. De grondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming wordt bepaald

door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote, waarbij de buurtstraatquote wordt aangepast met als belangrijkste wijzigingen:
   a) de funderingskosten opnemen in de opstalwaarde.
   b) een hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde.
   c) Een bovengrens voor de buurtstraatquote hanteren van 49%.
8. De wijze van het bepalen van het canonpercentage en de afkoopsom zijn gelijk aan de wijze zoals die wordt toegepast bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664).

Tegelijk met de hier voorliggende besluiten worden in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel aan aan de raad op 31 mei 2017 ook de volgende besluiten voorgelegd:
- "Vaststellen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017".
- "Vaststellen van het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten."

Moties en toezeggingen aan de raadscommissie RO in relatie tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel
- De raad heeft op 10 juni 2015 motie 571 aangenomen. In deze motie behoudt de raad zich "bij de besluitvorming over de stelselwijziging naar eeuwigdurende erfpacht, de mogelijkheid voor om gebruik te maken van de regeling voor onderzoek bij grote projecten (motie-Van Pinxteren) indien onduidelijkheid bestaat over de mogelijke financiële, fiscale, en juridische effecten van het voorstel voor de gemeente en voor erfpachters, de bepaling van de waarde van het erfpachtrecht, en de mogelijkheid tot een efficiënte transitie naar een nieuw systeem, alsook de effectiviteit van de anti-speculatiemaatregelen".
- Op 10 februari 2016 heeft de raad motie 142 inzake "de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (duidelijkheid over verandering netto contante waarde van de canon na herziening)" aangenomen. In deze motie wordt verzocht "bij de uitwerking van de Overstapregeling inzichtelijk te maken hoe de netto contante waarde van de te betalen canon verandert door overstap naar eeuwigdurende erfpacht:
    - voor alle contracten als geheel, en
    - voor groepen waarvoor de netto contante waarde ontwikkeling sterk afwijkend is van het gemiddelde."

Aan de raadscommissie RO zijn de volgende toezeggingen gedaan, waarbij is aangegeven dat de invulling van deze toezeggingen wordt betrokken bij de uitwerking van de Overstapregeling en de daarbij behorende Grondwaardebepaling. Dit betreft:
- Beantwoording van de vragen van de leden Van Osselaer, Van der Ree en Abid bij de bespreking van mondelinge vragen inzake verlengde afkoop onder voortdurende erfpacht in de vergadering van 23 september 2015.
- "Erfpacht eeuwigdurend niet duurder dan canonherziening in voortdurend" (dhr. Boomsma): de variant CDA volgens de berekenwijze dat de invoering van eeuwigdurende erfpacht niet duurder is dan de canonherzieningen in het voortdurende stelsel wordt uitgewerkt.
- "Overstapregeling vergelijking" (dhr. Van Osselaer): bij de uitwerking van de Overstapregeling zal een toelichting op verschillen met de Utrechtse en

Rotterdamse overstapmodellen worden gegeven.
- "Particuliere verhuur en stijging erfpacht" (dhr. Van der Ree): een voorstel wordt gedaan om het probleem van particuliere verhuur en erfpachtstijging te adresseren.

In de raadscommissie RO van 8 februari 2017 is een notitie toegezegd over de interpretatie van de inspraakverordening en waarom het college de Buurtstraatquote-(BSQ-)methode niet de inspraak in heeft gebracht. Tevens is bij de bespreking in de raad op 17 februari jl. van de actualiteit van het raadslid Boomsma over het betrekken van de grondwaardebepaling bij de inspraak, toegezegd bij de inspraakverordening goed te kijken naar de interpretatie daarvan omdat er verschillende interpretaties zijn en daarbij expliciet in te gaan op de vraag van raadslid Moorman over tarieven die zouden zijn uitgesloten van inspraak. De invulling van deze toezeggingen is meegenomen in de onderbouwing van beslispunt 10 in deze voordracht.

Initiatiefvoorstel en schriftelijke vragen raadsleden
Naar aanleiding van de collegebesluiten tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling en tot instemming met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid, hebben raadsleden een initiatiefvoorstel en schriftelijke vragen ingediend.

De raadsleden Boomsma (CDA), Van Lammeren (PvdD) en Van Soest (PvdO) hebben op 23 februari 2017 het initiatiefvoorstel "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" ingediend. In het initiatiefvoorstel wordt het college verzocht:
1. Een regeling op te stellen waarmee Amsterdamse erfpachters kunnen overstappen op eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen 2016 waarbij de grondwaarde voor de overstapregeling wordt vastgesteld door de schaduwgrondwaarde te nemen zoals opgenomen in de administratie van het gemeentelijke grondbedrijf.
2. Kennis te nemen van de overweging hierbij dat de grondwaarde afhankelijk is van de volgende vier factoren:
    a. de (toegestane) bestemming, inclusief gebruik- en bebouwingsmogelijkheden;
    b. de locatie;
    c. het moment in de tijd;
    d. fiscale aspecten.
3. Het canonpercentage voor wijzigingen van een erfpachtrecht is gelijk aan het canonpercentage voor nieuwe gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen 2016 (zie Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2016 Gemeenteblad afdeling 1, nr. 664). Dit canonpercentage is momenteel 2,39%.
4. Als vergoeding voor de grondwaardestijging uit te gaan van een toeslag van 0,25 procent op het canonpercentage (de 'Herengrachtindex' van prof. Eichholtz), en er kennis van te nemen dat dit percentage in de huidige canonpercentages onderdeel is van de risico-opslag.
5. Kennis te nemen van het voordeel van deze werkwijze dat de schaduwgrondwaarde al geruime tijd door de gemeente wordt gebruikt voor tussentijdse afkoop, dat de erfpachter akkoord is gegaan met de daarbij gehanteerde grondwaarde, en dat het daarmee niet nodig is om een nieuwe en

jaarlijks te wijzigen rekenmethode te introduceren.
6. De berekende grondwaarden te corrigeren op marktconformiteit door uit te gaan van een gemiddelde grondwaarde van 10 procent van de laagste van de WOZ-waarde 1 januari 2014 of 1 januari 2015 met een minimum van 5 % en een maximum van 15 % van de WOZ-waarde.
7. Daarbij bestaande erfpachtcontracten te respecteren, en erfpachters de keuze te geven om (vanaf) direct na het raadsbesluit over te stappen op de AB2016, of dat niet te doen. Bij de overstap op de AB2016 krijgen zij de keuze tussen: a) het uitdienen van het huidige tijdvak, b) eeuwigdurend afkopen, of c) per direct overstappen op de nieuw vast te stellen eeuwigdurende canon en die jaarlijks gaan betalen. Erfpachters kunnen vervolgens op een later moment alsnog besluiten om af te kopen.
8. Voor de groep erfpachtcontracten uitgegeven voor 1967, die nog geen canonherziening einde tijdvak hebben gekregen, en/of erfpachtcontracten waarvoor geen schaduwgrondwaarde bepaald is, een aanbieding te doen binnen de bandbreedte aangegeven in beslispunt 6.
9. De verwachte financiële consequenties van deze overstapregeling voor erfpachters en voor de gemeente inzichtelijk te maken, en daarbij apart voor te leggen wat de gevolgen zijn van beslispunt 7 mogelijkheid c).
10. Deze overstapregeling voor het zomerreces 2017 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

In een bestuurlijke reactie van het college d.d. 6 april 2017 op dit initiatiefvoorstel is aan de raad aangekondigd dat het college bij het voorleggen voor besluitvorming aan de raad van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid, nader zou reageren.

Daarnaast zijn door raadsleden de volgende schriftelijke vragen gesteld:
- Raadslid Van Osselaer (D66) op 17 januari, 27 februari en 15 maart 2017.
- Raadslid mevr. Moorman (PvdA) op 1 februari 2017.
- Raadslid Dijk (VVD) op 28 februari 2017.

De beantwoording van het college op deze vragen is op 24 mei 2017 geagendeerd in de raadscommissie RO, gelijktijdig met de hier voorliggende voordracht.

Raadsadressen
Naast de inspraak zijn zes raadsadressen ingediend over de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid. De raad heeft besloten deze raadsadressen in handen van het college te stellen om (desgewenst) te betrekken bij in te dienen voorstellen terzake. Bij een zevende raadsadres heeft de raad besloten deze over te laten aan de raad en desgewenst te betrekken bij voorstellen terzake.

Referendum
Naar aanleiding van het referendumverzoek van de SEBA en het advies van de Referendumcommissie heeft het college op 9 februari 2016 bepaald dat het besluit waarmee de Algemene Bepalingen worden gewijzigd referendabel is en dat een te zijner tijd te nemen besluit over de Overstapregeling op rechtsgevolg is gericht en daarmee in beginsel eveneens een onderwerp kan zijn van een correctief referendum. De brief van het college hierover aan de raad is besproken in de raadscommissie Algemene Zaken van 18 februari 2016.

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 31 mei 2017

R

Onderbouwing besluit

Ad 1.1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (hierna: Overstapregeling) en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (hierna: beleid Grondwaardebepaling) en het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (hierna: aanvullend beleid).
De wijze waarop overgestapt kan worden van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht staat beschreven in de Overstapregeling. De canon die hieruit voortvloeit wordt echter bepaald conform het beleid Grondwaardebepaling. Daarnaast is ook het aanvullend beleid van belang voor erfpachters. De Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid hangen daardoor met elkaar samen.

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017
In dit beleid wordt aangegeven op welke wijze de gemeente de grondwaarden bepaalt van bestaande erfpachtrechten. Deze methode van grondwaardebepaling wordt onder andere gebruikt in situaties waarin erfpachters met een eeuwigdurend erfpachtrecht tot een wijziging verzoeken en in situaties waarin erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Aanvullend beleid voor bestaande rechten
Een erfpachtrecht bestaat uit de toepasselijke algemene bepalingen (standaard van toepassing op door de gemeente uitgegeven erfpachtrechten) en bijzondere bepalingen (betreffende de specifieke situatie van één erfpachtrecht). Daarnaast stelt de gemeente aanvullend beleid op, waarin nader invulling wordt gegeven aan die elementen uit de algemene bepalingen (AB), die niet uitputtend in de algemene bepalingen zelf zijn uitgewerkt. Waar in de AB voorwaarden zijn opgenomen wat een erfpachter moet doen als hij bijvoorbeeld zijn erfpachtrecht wil wijzigen, wordt in het aanvullend beleid gedetailleerder bepaald hoe dat in zijn werk gaat.

Ad 1.2. Kennis te nemen dat gelijktijdig met de Overstapregeling aan de gemeenteraad het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid worden voorgelegd.
Het college kiest er voor om de Overstapregeling tegelijk met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid voor te leggen aan de gemeenteraad, vanwege de samenhang tussen de voordrachten.

Ad 2. Kennis te nemen van de brief aan de gemeenteraad, waarmee het college de kern van de Overstapregeling in samenhang met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid toelicht en ter instemming aanbiedt aan de gemeenteraad.
De Overstapregeling komt tot uitdrukking in drie raadsvoordrachten, namelijk de Overstapregeling zelf, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid. Bij elke raadsvoordracht is een aantal bijlagen gevoegd, waaronder de Nota van Beantwoording waarin een samenvatting gegeven wordt van alle inspraakreacties en tevens aangegeven is tot welke aanpassingen dit heeft geleid in niet alleen de Overstapregeling, maar ook het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend

beleid. Het gevolg hiervan is dat alle voornoemde stukken ter besluitvorming en kennisname aangeboden worden aan de gemeenteraad. In de brief aan de gemeenteraad wil het college de kern van de voorstellen, die opgenomen zijn in deze stukken, in samenhang toelichten als kop op alle stukken die ter instemming aan de gemeenteraad aangeboden worden.

Ad 3. Kennis te nemen van het collegebesluit tot vaststelling van de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op het concept van de Overstapregeling zijn verwerkt.
De inspraak over de Overstapregeling heeft plaatsgevonden van 9 januari 2017 tot en met 19 februari 2017. Tijdens de inspraakperiode lag voor het inspraakdocument “Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht”, waarin de Overstapregeling integraal was opgenomen. In het inspraakdocument stond tevens een toelichting op het inspraakproces en de Overstapregeling, geïllustreerd met rekenvoorbeelden. Tijdens de inspraak was een rekentool beschikbaar, waarmee erfpachters van woningen gedurende de inspraak globaal inzicht konden krijgen in wat hun erfpachtkosten (zijnde jaarlijkse canon of een afkoopsom) na overstap naar eeuwigdurende erfpacht zouden zijn. Ook was een analyse van onderzoeksbureau Rebel (hierna: Rebel) beschikbaar met daarin de financiële effecten voor de gemeente van de invoering van de Overstapregeling ten opzichte van de inkomsten uit het huidige voortdurende erfpachtstelsel.

Alle inspraakreacties zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording. In deze Nota geeft het college een reactie op de inspraakreacties en wordt aangegeven op welke punten de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid zijn aangepast naar aanleiding van de binnengekomen reacties.

Bij de vrijgave voor inspraak op 20 december 2016 heeft het college besloten om de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak te beschouwen en onderdeel te laten zijn van de verdere besluitvorming. Deze mogelijkheid is vastgelegd in de Inspraakverordening. Het is daarmee niet nodig om insprekers binnen drie weken individueel te laten weten wat er met hun reactie is gebeurd.

Ad 3.1. Er hebben 6.930 insprekers een reactie gestuurd, waaronder zes belangenvertegenwoordigers.
De Overstapregeling heeft zes weken lang in de belangstelling gestaan van veel Amsterdammers. Dat heeft geresulteerd in 6.930 insprekers die een reactie hebben gestuurd (een aantal insprekers heeft meerdere reacties gestuurd). Dit is een zeer hoog aantal inspraakreacties. Dit grote aantal, voornamelijk kritische, insprekers betekent volgens het college dat er onvoldoende draagvlak voor de Overstapregeling was tijdens de inspraak. Het overgrote deel van de insprekers vindt dat de Overstapregeling niet voldoende aansluit bij de verwachtingen en ziet de regeling niet als financieel redelijk en billijk.

De inspraakreacties zijn grotendeels afkomstig van erfpachters van woningen. Slechts 33 reacties zijn afkomstig van erfpachters van niet-woningen, 19 reacties zijn van professionals en er hebben 37 Amsterdammers gereageerd die geen erfpachter zijn. Het college leidt daaruit af dat er onder erfpachters met een woning veel meer

behoefte was om te reageren dan bij erfpachters met andere bestemmingen.

Onder de insprekers zijn zes belangenvertegenwoordigers, namelijk SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam), NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters), IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland), VEH (Vereniging Eigen Huis), MVA (Makelaarsvereniging Amsterdam) en Vastgoedbelang. Op de inspraakreacties van de belangenvertegenwoordigers is separaat gereageerd in de Nota van Beantwoording.

Ad 3.2. Opmerkingen van insprekers over het niet voor inspraak voorgelegde voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid zijn in de Nota van Beantwoording verwerkt.
Het college kondigde bij aanvang van de inspraak over de Overstapregeling aan ook het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid aan te passen ten behoeve van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. Vanwege de samenhang met de Overstapregeling zijn die twee stukken op hetzelfde moment dat de Overstapregeling ter inspraak werd gelegd openbaar gemaakt. Deze twee stukken lagen zelf niet ter inspraak voor. Veel van de inspraakreacties gaan over de betaalbaarheid van de Overstapregeling. De canon hangt enerzijds samen met de Overstapregeling (voorwaarden en mate waarin korting is gegeven) en anderzijds met de methode van het bepalen van de erfpachtgrondwaarde. Hoewel over het beleid Grondwaardebepaling geen inspraak plaatsvond, heeft het college bij het aanpassen van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid in samenhang bezien. De inspraakreacties over het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid zijn derhalve opgenomen in de Nota van Beantwoording.

Ad 3.3. Hoofdpunten van de inspraakreacties.
In de Nota van Beantwoording worden de inspraakreacties per onderwerp samengevat, waarbij aangegeven wordt hoe vaak bepaalde reacties gegeven zijn en wat veel voorkomende steekwoorden bij de desbetreffende categorie waren. Hieronder wordt hiervan een verkorte versie gegeven.

Ad 3.3.1. Erfpacht en daarmee ook de Overstapregeling zijn niet van deze tijd.
Insprekers geven aan dat zij de grondwaarde al een keer hebben betaald en niet nog een keer zouden moeten hoeven te betalen. Ze vinden het onbehoorlijk dat ze een tweede keer voor dezelfde grond erfpacht moeten betalen en schrikken dan ook nog eens van de bedragen. Insprekers vragen zich af of de gemeente inmiddels niet genoeg heeft verdiend aan erfpacht en vinden het systeem achterhaald en middeleeuws. De gemeente ziet erfpacht volgens insprekers als een melkkoe.

Verschillende insprekers geven aan dat het in de rest van Nederland normaal is dat er bij koop één keer een bedrag voor de grond wordt afgerekend en vinden het vreemd dat het in Amsterdam vaker gebeurt en in sommige gevallen zelfs twee keer per eigenaar.

Een deel van de insprekers geeft aan dat zij graag zouden zien dat erfpacht in zijn geheel wordt afgeschaft. De gemeente Amsterdam zou moeten afzien van het voortzetten van erfpacht in het algemeen. Een aantal insprekers geeft aan dat zij zich oneerlijk behandeld voelen ten opzichte van mensen met eigen grond en/of

woningcorporaties. Insprekers vinden dat juist de welvarendste huizenbezitters (Vondelparkbuurt, centrum) niet op erfpachtgrond wonen en dat door het nieuwe voorstel de ongelijkheid zal toenemen. Een aantal insprekers benadrukt dat het verschil tussen erfpacht en eigen grond niet terugkomt in de marktwaarden van de woningen.

Ad 3.3.2. De Overstapregeling is niet redelijk en billijk.
Veel insprekers vinden de voorgestelde Overstapregeling onbetaalbaar, te duur en onredelijk. Insprekers stellen dat hun erfpachtcanon minimaal vertienvoudigd wordt. Ook worden er canonstijgingen van 1500% en 3000% genoemd. Insprekers 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.

Voorts stellen insprekers dat hypotheken moeilijk te verkrijgen zijn. Met name gepensioneerde erfpachters voeren dit aan. Erfpachters denken ook niet dat de afkoopsom verdisconteerd zal worden in de verkoopprijs bij eventuele verkoop en zij vrezen voor waardevermindering van hun huis.

Insprekers geven aan dat zij geen korting ervaren in de voorgestelde Overstapregeling. Uit de inspraakreacties blijkt dat het gebruik van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 niet als korting wordt gezien, er was al beloofd dat de gemeente de WOZ-waarde 2014 zou gebruiken. Sommige insprekers geven aan dat in hun geval de WOZ-waarde 2014 niet voordeliger is of dat het verschil tussen de WOZ-waarde met peildatum 2016 en die met peildatum 2014 geen 28% is (wat het gemiddelde verschil in Amsterdam is), maar een veel lager percentage. 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'n korting de kans op succes en veel overstappers veel groter zal zijn. 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.

Een klein aantal insprekers geeft aan dat zij graag ziet dat de gemeente de notariskosten voor haar rekening neemt. Een deel daarvan geeft aan dat de gemeente in ieder geval 50% van de kosten voor haar rekening moet nemen, net zoals dat nu bij canonherzieningen einde tijdvak het geval is. 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.

Een aantal insprekers zou 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.

Ad 3.3.3. De methode van grondwaardebepaling is te duur en onjuist.
Veel insprekers plaatsen opmerkingen bij de methode van grondwaardebepaling.

Insprekers vinden dat de manier waarop de gemeente de grondprijs berekent, het aandeel dat de erfpachter in de waardestijging toekomt miskent. De gemeente rekent met een per woningtype genormeerde opstalwaarde, die wordt afgetrokken van de WOZ-waarde. Deze genormeerde opstalwaarde houdt geen rekening met de specifieke staat 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 residueel 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. Veel insprekers vinden dit oneerlijk en misbruik van positie.

Veel insprekers zijn het niet eens met de depreciatiefactor van 10% die de gemeente aanhoudt. Deze wordt te laag gevonden, vaak ook bezien in relatie tot het ontbreken van een korting bij overstappen.

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 voor niet-sociale woningbouw.

Insprekers vinden nog veel onduidelijk. Men vindt de berekeningen niet transparant, niet helder, niet herleidbaar en dus niet controleerbaar. Vooral 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.

Insprekers geven daarnaast 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 dat er juist over deze tarieven geen inspraak mag worden geleverd.

Verschillende insprekers zijn het er niet mee eens dat de WOZ-waarde wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen. 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 die voor hen lager is en in dat geval moet die waarde het uitgangspunt zijn.

Wat betreft de buurtstraatquote zijn de reacties tweeledig. Ten eerste vindt het grootste deel van alle insprekers de buurtstraatquote te hoog. 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.

Rond de opbouw van de buurtstraatquote heerst veel onduidelijkheid. Voor de insprekers is het niet begrijpelijk hoe de buurtstraatquote tot stand komt. 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. 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. 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.

Ad 3.3.4. De Overstapregeling is niet goed uitvoerbaar.
Veel insprekers vinden het nieuwe erfpachtstelsel onbegrijpelijk, te ingewikkeld, ondoorzichtig en onduidelijk. 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.

Zoals in het voorstel dat voorlag in de inspraak is voorgesteld, kan het voordeel van de WOZ-waarde uit 2014 alleen worden gebruikt bij overstap in 2017; hierdoor voelen insprekers zich onder druk gezet. Insprekers vinden het niet acceptabel om in 2017 in een veel te korte tijd een besluit te moeten nemen over een zo belangrijke financiële beslissing.

Naast niet goed uitvoerbaar vinden verschillende insprekers dat het huidige voorstel niet juridisch houdbaar is. 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. Insprekers geven ook aan dat eigenaren van een appartementsrecht weliswaar individueel kunnen overstappen middels een obligatoire overeenkomst maar stellen dat deze constructie juridisch pas mogelijk is als alle leden van de Vereniging van Eigenaren hiermee instemmen.

Ad 3.3.5. De Overstapregeling zorgt voor verstoring van de huizenmarkt en/of onzekerheid over de toekomst.
Veel insprekers zijn ongerust en onzeker over de toekomst. Dit heeft ermee te maken dat de bedragen uit de rekentool door deze insprekers als onbetaalbaar worden gezien en dat dit grote gevolgen kan hebben. Niet alleen staat naar hun idee hiermee hun persoonlijke leven op zijn kop, ook het karakter van de stad Amsterdam zal door deze ontwikkeling op zijn kop staan, met alle negatieve gevolgen van dien. Een zorg die veel wordt gehoord is dat erfpachters bang zijn dat zij hun huis moeten verkopen vanwege de hoge erfpachtkosten die men niet meer kan opbrengen en dat dan een grote restschuld zou resteren. 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.

Daarnaast zijn er ook zorgen over de toekomst van de stad. Onder andere dat er alleen nog maar rijke mensen kunnen wonen. Er wordt in dat kader veel gerefereerd aan Chinezen, Russen, investeerders of speculanten en verwezen naar steden als Londen.

In zijn algemeenheid verwachten insprekers grote onzekerheid van woningprijzen, nu en in de toekomst. Door die onzekerheid vinden erfpachters het lastig (en oneerlijk) om nu een beslissing te nemen die ook nog eens over veel geld gaat. Er wordt getwijfeld of banken, gegeven die onzekerheid, wel bereid zijn om de extra erfpachtkosten te financieren. Er is geen eenduidig beeld wat het effect van de erfpachtplannen op de prijzen van de Amsterdamse woningen is. Door een groep insprekers wordt gesteld dat dit voorstel een prijsopdrijvend effect zal hebben op woningen. Een andere groep stelt dat woningen in waarde zullen dalen of onverkoopbaar zullen worden als de Overstapregeling wordt doorgevoerd.

Ad 3.3.6. Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven.
Insprekers geven aan voortdurende erfpacht te willen houden met als hoofdreden dat de gemeente op lange termijn inkomsten misloopt. Daarnaast vindt 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.

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 een door veel insprekers geuite zorg.

Ad 3.3.7. De Overstapregeling is een goede regeling.
Sommige insprekers hebben zich positief uitgelaten over de Overstapregeling, omdat de regeling zicht geeft op de toekomstige erfpachtkosten en dat zorgt voor meer zekerheid. Enkele insprekers zijn positief omdat met de Overstapregeling een vergelijkbare positie met eigen grond gerealiseerd wordt. Diverse insprekers hebben de rekentool ingevuld en zijn blij met de gunstige uitkomst. Daarnaast geven insprekers aan positief over de Overstapregeling te zijn omdat dit een vrijwillige contractoptie betreft.

Ad 4.1. Kennis te nemen van de aanpassingen in de voorgenomen Overstapregeling, die door het college op 20 december 2016 is vrijgegeven voor inspraak.
Veel erfpachters hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken op de Overstapregeling. De 6.930 insprekers waren bijna zonder uitzondering kritisch. Vooral de hoge erfpachtkosten werden vaak genoemd. Naast te duur vonden erfpachters het voorstel te complex en velen maakten zich zorgen of zij in hun huis

kunnen blijven wonen.

De doelstelling van de Overstapregeling is het bieden van zekerheid en transparantie over erfpachtkosten aan erfpachters. Geen onvoorspelbare canonsprong meer na een tijdvak, maar eeuwigdurende zekerheid. Het college wil zoveel mogelijk erfpachters de kans geven over te stappen. De Overstapregeling die ter inspraak lag voldeed daar volgens de insprekers niet aan. Gehoord de vele kritische reacties en suggesties uit de inspraakperiode is de nu voorliggende Overstapregeling aangepast, zodat deze volgens het college een goede balans is tussen de belangen van erfpachters met een woonbestemming en die van de hele Amsterdamse gemeenschap. De aanpassingen in de Overstapregeling staan hieronder weergegeven.

Ad 4.1.1. De Overstapregeling geldt alleen voor erfpachtrechten met de bestemming wonen. Erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen kunnen geen gebruik maken van de Overstapregeling.
Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht staat open voor alle erfpachtrechten met de bestemming wonen. De tijdens de inspraak voorliggende Overstapregeling was ook van toepassing op erfpachtrechten met een niet-woonbestemming. Hierin stond dat voor erfpachters van niet-woonobjecten overstap mogelijk was bij einde tijdvak en dat alleen tussentijds overgestapt kon worden als de resterende looptijd van het voortdurende tijdvak korter is dan 10 jaar. Het college heeft besloten om overstappen voor erfpachters van niet-woonobjecten niet mogelijk te maken. De Overstapregeling die nu voorligt is daarom enkel van toepassing voor erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming.

Bij het opstellen van de Overstapregeling is continu de afweging gemaakt tussen de wens van het college om zoveel mogelijk erfpachters de kans te geven over te stappen en de uitvoerbaarheid van de regeling. Dit heeft geleid tot de keuze dat aan alle erfpachters van woningen de kans geboden wordt om over te stappen zodra de Overstapregeling van kracht wordt. Dit betekent dat erfpachters van woningen na vaststelling van de Overstapregeling een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente kunnen indienen. De inschatting is dat dit zal leiden tot veel aanvragen. In potentie zou voor circa 135.000 woningen (120.000 erfpachtrechten) een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente kunnen worden ingediend. Aangezien voor deze erfpachters op een modelmatige en (semi-) geautomatiseerde wijze de erfpachtgrondwaarde voor hun woning bepaald kan worden en daarmee het overstapaanbod gegenereerd kan worden, verwacht het college dat een ordentelijke afhandeling mogelijk is.

De keuze van het college om erfpachters van niet-woonobjecten niet de mogelijkheid te geven om over te stappen, is gemaakt vanwege het feit dat de erfpachtgrondwaarde voor niet-woonobjecten niet (semi-)geautomatiseerd bepaald kan worden, zoals bij woningen wel het geval is. De diversiteit van niet-woonobjecten is zo groot dat een modelmatige methode om tot de erfpachtgrondwaarde te komen niet mogelijk is gebleken. De bepaling van de erfpachtgrondwaarde bij niet-woonobjecten vindt daarom plaats op basis van individueel maatwerk door gemeentelijke vastgoedadviseurs. Dit vergt aanzienlijk meer tijd dan een (semi-)geautomatiseerde methode.

Ad 4.1.2. Erfpachters kunnen in 2017 overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 danwel de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast.
Het beleid Grondwaardebepaling neemt de WOZ-waarde van twee jaar voorafgaand aan de wijziging van het bestaande erfpachtrecht, waaronder overstap, als basis voor de grondwaardebepaling. Omdat het college meer tijd heeft genomen voor het opstellen van de Overstapregeling zou dit betekenen dat de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015 zou gaan gelden bij overstappen in 2017. Omdat de WOZ-waarden tussen peildatum 2014 en 2015 zijn gestegen vond het college dat erfpachters van de lagere WOZ-waarde met peildatum 2014 moesten kunnen blijven profiteren. De Overstapregeling, zoals die in de inspraak voorlag, ging daarom bij de bepaling van de erfpachtgrondwaarde uit van de WOZ-waarde met peildatum 2014. Uit de inspraakreacties is echter gebleken dat dit voordeel zich niet voor alle erfpachters voordoet. Voor circa 10% van de erfpachters blijkt dat de WOZ-waarde met peildatum 2015 lager is dan de WOZ-waarde 2014. Omdat het de bedoeling van het college was om bij overstap een voor de erfpachter gunstige WOZ-waarde te hanteren heeft het college besloten dat bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht de laagste WOZ-waarde van ofwel peildatum 1 januari 2014 danwel peildatum 1 januari 2015 wordt gehanteerd.

Ad 4.1.3. De periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen wordt verlengd tot 2020. Dit betekent dat ook in 2018 en 2019 overgestapt kan worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. Het daaruit afgeleide canonbedrag zal vanaf 2017 jaarlijks worden geïndexeerd, waarbij deze voor het eerst per 1 januari 2018 wordt verhoogd met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.
Veel inspraakreacties gingen over de druk die erfpachters ervaren om hun keuze om al dan niet over te stappen te maken in 2017, met name vanwege grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde van 2014. Hierdoor ontstond het beeld dat een erfpachter, die niet in 2017 overstapt, “gestraft” wordt met een enorme stijging van de canon in het opvolgende jaar. De erfpachter zou in het oorspronkelijke voorstel van het college binnen een half jaar een aanvraag moeten indienen om over te stappen. Insprekers gaven aan meer tijd nodig te hebben om zich het onderwerp eigen te maken, zich te laten adviseren en uiteindelijk een afweging te maken.

Om die reden heeft het college besloten om de termijn waarbinnen erfpachters kunnen overstappen op basis van dezelfde voorwaarden zoals die in 2017 gelden te verlengen. Dit betekent dat tot en met 31 december 2019 kan worden overgestapt op basis van de laagste WOZ-waarde van peildatum 2014 of peildatum 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017, zijnde 2,39%.
Omdat het de bedoeling is dat het aanbod in de periode 2017, 2018 en 2019 voor alle erfpachters gelijk is, zal het op deze wijze berekende canonbedrag vanaf 2017 jaarlijks worden geïndexeerd, waarbij deze voor het eerst per 1 januari 2018 wordt aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar met als ondergrens 0%. Daardoor maakt het financieel niet uit of een erfpachter overstapt in 2017, 2018 of 2019.

Ad 4.1.4. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon danwel afkoopsom.
In de Overstapregeling die in de inspraak voorlag, was geen overstappremie opgenomen. Uit de doorrekeningen die het college door Rebel had laten uitvoeren bleek immers dat erfpachters die in 2017 tussentijds overstappen op de lange termijn gemiddeld genomen voordeliger uit zouden zijn dan als ze niet zouden overstappen. Dit kwam door de lage WOZ-waarde van 2014 en het lage canonpercentage. Hiermee vond het college een aanvullende overstappremie om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht financieel aantrekkelijk te maken, niet meer aan de orde.

Het voordeel van de aantrekkelijke WOZ-waarde van 2014 werd niet als korting ervaren door erfpachters. Veel erfpachters hebben tijdens de inspraak aangegeven wel een aanvullende korting verwacht te hebben. Het college heeft uit de inspraakreacties afgeleid dat de Overstapregeling ondanks de inspanningen van het college niet als financieel redelijk en billijk werd ervaren. Het college heeft er daarom voor gekozen om erfpachters die overstappen een overstappremie van 25% te geven.

Ad 4.1.5. Er komt een derde betalingsvorm bij: canonbetalende erfpachters kunnen bij overstap kiezen voor direct afkopen van de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht afkopen en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden. Deze betalingsvorm komt naast de twee betalingsvormen die er al waren, zijnde de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden of direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.
Verschillende canonbetalende insprekers hebben aangegeven bij overstap de huidige canon te willen blijven betalen en enkel de toekomstige eeuwigdurende canon direct af te willen kopen. Deze optie was niet opgenomen in de voor inspraak voorgelegde Overstapregeling. Hierin stond dat canonbetalende rechten bij afkoop zowel de toekomstige voortdurende als eeuwigdurende canonbetalingen moesten afkopen. De door insprekers geopperde variant kent geen financieel nadeel voor de gemeente en heeft enkel als nadeel dat er minder transparantie zal komen in de markt, omdat er naast canonbetalende en afgekochte rechten een derde smaak komt, namelijk een combinatie van canonbetaling en afkoop. Ondanks dit nadeel, komt het college tegemoet aan oproep van deze insprekers en heeft deze derde betalingsvorm toegevoegd aan de Overstapregeling.

Ad 4.1.6. In de Overstapregeling is de mogelijkheid tot opname van een integriteitsclausule in de aanbieding tot overstap toegevoegd naar aanleiding van door het college vastgestelde Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten op 28 maart 2017.
In de Overstapregeling is een passage opgenomen dat de gemeente in de overeenkomst die de gemeente met de erfpachter sluit voorafgaand aan de overstap, een integriteitsclausule kan opnemen. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst met betrekking tot de overstap totdat de erfpachtakte van de overstap is gepasseerd.

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 31 mei 2017

R

Ad 4.2. Kennis te nemen van de aanpassingen in het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid, die als achtergrondinformatie tijdens de inspraak over de Overstapregeling zijn vrijgegeven. De aanpassingen staan beschreven in de voordrachten beleid Grondwaardebepaling en aanvullend beleid.
Vanwege de samenhang met de Overstapregeling zijn het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid op hetzelfde moment als de Overstapregeling werd vrijgegeven voor inspraak openbaar gemaakt, maar ze lagen niet ter inspraak voor. Veel van de inspraakreacties gingen echter over de betaalbaarheid van de overstap. De erfpachtkosten hangen enerzijds samen met de Overstapregeling (voorwaarden en betaalvormen), maar anderzijds ook met het beleid Grondwaardebepaling (de methode van grondwaardebepaling op basis van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote) en het aanvullend erfpachtbeleid. Hoewel hierover geen inspraak plaatsvond, heeft het college de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid in samenhang bezien en aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties. De aanpassingen zijn, afhankelijk op welk beleid ze betrekking hebben, beschreven in de voordrachten beleid Grondwaardebepaling en aanvullend beleid.

Ad 4.2.1 De buurtstraatquotes zijn aangepast en daardoor lager geworden.
Er is een aantal aanpassingen doorgevoerd in het beleid Grondwaardebepaling die effect hebben op de hoogte van de buurtstraatquote, namelijk:
- Als vertrekpunt voor het bepalen van de buurstraatquote de laagste WOZ-waarde van peildatum 1 januari 2014 of peildatum 1 januari 2015 nemen.
- Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde.
- Opnemen hogere kwaliteitsopslag in de opstalwaarde.
- Aanpassen opstalwaarde vanwege technische aanpassingen.
- De buurtstraatquote alleen baseren op de individuele grondquote van volledig afgeronde woningen.
- Een bovengrens voor de buurstraatquote hanteren van 49%.

De aanpassingen zorgen voor een daling van de gemiddelde buurtstraatquote van 28% naar 21%, waarbij deze bij meergezinswoningen van 26% naar 21% daalt en bij eengezinswoningen van 37% naar 20%. De hoogste buurtstraatquote was bij de inspraak nog 85% en is nu 49%.

Ad 4.2.2. De vangnetregeling wordt uitgebreid met, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid van uitgestelde betaling van de canonverplichting tot het moment waarop een erfpachter de woning verkoopt.
Met de Overstapregeling, zoals deze in de inspraak voorlag, was het mogelijk om tussentijds over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op basis van de parameters op moment van overstap maar de eeuwigdurende canon pas te gaan betalen na afloop van het einde van het voortdurende tijdvak. Het college heeft het hiermee voor erfpachters mogelijk willen maken om over te stappen op basis van de WOZ-waarde van peildatum 2014 zonder de verplichting om dan al financieel af te rekenen. Door over te stappen en niet te kiezen voor directe afkoop is de erfpachter de eeuwigdurende canon, vermeerderd met de werkelijke inflatie vanaf moment van overstap, pas verschuldigd vanaf de einddatum van het voortdurende tijdvak.

Uit de inspraak blijkt dat niet alle erfpachters zich van deze mogelijkheid bewust

waren. Erfpachters die zich er wel van bewust waren, vonden dat deze mogelijkheid de zorgen over de canonsprong die aan het einde van het tijdvak ontstaat onvoldoende wegnam.
De vangnetregeling zoals het college die voor canonsprongen had opgesteld nam deze zorg niet weg. Deze vangnetregeling biedt, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid om een tegemoetkoming in de canonkosten te ontvangen als aan het einde van het tijdvak sprake is van een canonsprong die mensen onmogelijk kunnen betalen. De eisen die aan het vermogen en inkomen van een erfpachter worden gesteld zijn streng omdat de regeling alleen geldt voor schrijnende gevallen. Het college heeft besloten om de vangnetregeling uit te breiden met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling.
Voor deze mogelijkheid gelden dezelfde criteria ten aanzien van inkomen en vermogen van de erfpachter met 1 uitzondering: het vermogen van de woning wordt niet meegerekend. Een erfpachter die niet in staat is om de canonsprong te betalen of te financieren kan, binnen die strikte voorwaarden, er voor kiezen de canonbetaling op te schorten tot het moment dat zij hun woning verkopen. De zorg van erfpachters dat de canonsprong zou leiden tot gedwongen verkoop en verhuizing, wordt op die manier ondervangen. De regeling wordt nog nader uitgewerkt binnen de geldende wet- en regelgeving alvorens deze ter besluitvorming aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Ad 5. In te stemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling, waarin aangegeven wordt op welke wijze erfpachters van reeds gevestigde erfpachtrechten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.
Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad de AB 2016 , het bijbehorende uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften vastgesteld. Hiermee werd eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften mogelijk. Om eeuwigdurende erfpacht voor erfpachters met reeds gevestigde voortdurende erfpachtrechten (hierna: bestaande erfpachters) mogelijk te maken is de Overstapregeling opgesteld. Elke erfpachter van een erfpachtrecht met de bestemming wonen krijgt de gelegenheid om vrijwillig over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Overstappen kan tijdens het nog lopende tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht (tussentijds overstappen) of aan het einde van een voortdurend tijdvak. Op het moment dat een erfpachter overstapt worden de AB 2016 van kracht en de juridische en financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht vastgelegd. Het juridische kader behorend bij een overstap is vastgelegd in de Overstapregeling (bijlage 3 bij deze voordracht). De Overstapregeling gaat in op 1 januari 2018.

Het college vindt het belangrijk dat de Overstapregeling aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Juridisch houdbaar en begrijpelijk
  De Overstapregeling die voorlag in de inspraak is in expertsessies onderwerp van gesprek geweest met banken, notarissen en makelaars. Daarnaast is de gemeenteadvocaat (Nauta Dutilh) om advies gevraagd. Met inzichten uit de expertsessies en het advies van de gemeenteadvocaat is de Overstapregeling mede vormgegeven. Op basis hiervan trekt het college de conclusie dat de Overstapregeling juridisch houdbaar en begrijpelijk is.

- Financieel redelijk en billijk voor erfpachter en gemeente
  De gemeente heeft Rebel gevraagd om de financiële effecten in beeld te brengen van de invoering van de Overstapregeling en deze af te zetten tegen het voortzetten van voortdurende erfpacht. Deze analyse is toegelicht in beslispunt 6. Daarnaast heeft de gemeente een rekentool gemaakt waarmee erfpachters van woningen kunnen zien hoe de Overstapregeling werkt en hoe een overstapaanbod er in financiële zin uit gaat zien.
- Uitvoerbaarheid
  Om na vaststelling en inwerkingtreding van de Overstapregeling erfpachters in de gelegenheid te stellen om over te stappen is nauw gelet op de praktische uitvoerbaarheid van de Overstapregeling. Zo is de Overstapregeling steeds getoetst op uitvoerbaarheid en haalbaarheid. Hiervoor zijn bijvoorbeeld diverse simulaties uitgevoerd. Tevens is het implementatietraject in de tijd uitgezet en is de uitvoering er van in volle gang. De stand van zaken rond de implementatie is nader toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 11.

Ad 5.1. De Overstapregeling is alleen van toepassing op erfpachtrechten met de bestemming wonen. De Overstapregeling is niet van toepassing op erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, het voortdurende erfpachtrecht uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam NV, de voortdurende erfpachtrechten die onderdeel uitmaken van het erfpachtrecht van Havenbedrijf Amsterdam NV en door hen worden beheerd en voortdurende erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties.
De Overstapregeling is van toepassing voor erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming. Van een woonbestemming in de zin van de Overstapregeling is sprake bij een in de erfpachtakte vastgelegde bestemming woning. Daarbij kan een nader onderscheid zijn gemaakt naar:

- gebruiker (bijvoorbeeld een koopwoning of een huurwoning);
- en/of de bouwvorm (eengezinswoning, meergezinswoning);
- en/of woningaard (al-dan-niet drijvend wonen) zoals die bestemming nader is uitgewerkt in de geldende bestemmingscatalogus.

Tot een woning behoren tevens de daaraan dienstbare aanhorigheden zoals bergingen en parkeerplaatsen, ook als deze objecten een zelfstandig erfpachtrecht of appartementsrecht zijn, maar toebehoren aan de erfpachter van de woning.

Conform het raadsbesluit van 22 juni 2016 is eeuwigdurende erfpacht, en daarmee ook de Overstapregeling, niet van toepassing voor erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam, het erfpachtrecht van de Haven van Amsterdam en voor erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties (ongeacht de algemene bepalingen die op deze corporatiewoningen van toepassing zijn). Hiermee is een eventuele overstap voor corporatiewoningen aan de hand van de Overstapregeling niet mogelijk, maar kan een gespreksonderwerp zijn bij een mogelijk toekomstig vervolg op de Samenwerkingsafspraken tussen de gemeente en de corporaties.
Particuliere erfpachter-bewoners die een voormalige corporatiewoning hebben gekocht, kunnen wel kiezen voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ook erfpachters, niet zijnde woningcorporaties, die eigenaar zijn van een woning die zij verhuren kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Daarnaast is de Overstapregeling ook niet van toepassing op erfpachtrechten met

een niet-woonbestemming. De reden staat toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 4.1.

Ad 5.2. Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.
Het college kiest er voor om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht altijd vrijwillig te laten zijn, zowel gedurende het huidige voortdurende tijdvak als aan het einde van het tijdvak. Erfpachters kunnen dus te allen tijde tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Indien de erfpachter niet tussentijds overstapt, kan de erfpachter aan het einde van het huidige tijdvak kiezen tussen blijven in het voortdurende stelsel met een nieuw tijdvak van 50 jaar of overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zonder tijdvakken.

Alle erfpachters van erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming krijgen een brief met informatie waarin de gemeente aangeeft op welke wijze deze erfpachters gebruik kunnen maken van de Overstapregeling. De erfpachter wordt ook verwezen naar de rekentool en een digitaal Overstapportaal, waarmee zij kunnen nagaan of overstappen voor hen interessant is en wat een erfpachter moet doen om ook daadwerkelijk te kunnen overstappen. De gemeente stuurt de erfpachter een aanbieding op het moment dat de erfpachter een aanvraag heeft ingediend. De erfpachter kan die aanbieding vervolgens accepteren of naast zich neerleggen. Zowel de aanvraag als het accepteren van de aanbieding is een vrijwillige keuze.

Ad 5.3. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht kan elke appartementsgerechtigde individueel overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst, versterkt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met boetebeding.
Tijdens de vernieuwing van het erfpachtstelsel is gebleken dat zowel stakeholders, college als raad het belangrijk vinden dat appartementsgerechtigden individueel kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Een groot deel van de Amsterdamse erfpachtrechten is door de onderscheiden erfpachters gesplitst in appartementsrechten. Het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten is immers een mogelijkheid die de wet biedt. Na een appartementensplitsing blijft er sprake van één erfpachtrecht. Bij de appartementensplitsing wordt de canon over de appartementsrechten verdeeld. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de door één of meerdere appartementsgerechtigden verschuldigde canon.

Om overstap per appartementsrecht mogelijk te maken zal de gemeente een obligatoire overeenkomst aanbieden aan de individuele appartementsgerechtigde die naar eeuwigdurende erfpacht wil overstappen. De overeenkomst tot overstap wordt gezekerd door middel van een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met bijbehorend boetebeding, waarmee wordt gewaarborgd dat ook de toekomstige rechtsopvolgers van de erfpachter aan alle rechten en plichten uit de overeenkomst tot overstap zijn gebonden.

Indien alle appartementsgerechtigden dit wensen is het ook mogelijk om collectief over te stappen.

Ad 5.4. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen uit het erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als in de huidige akte gegevens ontbreken of afwijken van de feitelijke situatie.
Als een erfpachter wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht dan stelt de gemeente als voorwaarde voor het in behandeling nemen van het verzoek tot overstap dat de erfpachter aan alle verplichtingen uit het voortdurend erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of van de feitelijke situatie afwijken. Dit houdt onder meer in dat als blijkt dat het feitelijk gebruiken/of de gerealiseerde vloeroppervlakte van het erfpachtrecht afwijken van hetgeen is opgenomen in de akte of in het geheel niet zijn opgenomen, de afwijking wordt aangepast of de bestemming en/of ontbrekende gegevens alsnog worden opgenomen in de akte, mits dit past binnen de geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet. Het houdt ook in dat de erfpachter niet naar eeuwigdurende erfpacht over kan stappen als hij niet bereid mee te werken aan het met elkaar in overeenstemming brengen van akte en de feitelijke situatie.

Voor deze voorwaarde is gekozen omdat het voor erfpachter en gemeente van belang is dat de gegevens in de erfpachtakten kloppen met de feitelijke situatie, zodat voor iedereen de juridische en financiële rechten en plichten helder zijn.

Ad 5.5. De canon voor een (tussentijdse) overstap wordt bepaald conform het beleid Grondwaardebepaling 2017, waarbij als vertrekpunt de laagste WOZ-waarde van ofwel peildatum 1 januari 2014 ofwel 1 januari 2015 geldt.
Bij het berekenen van de canon voor een (tussentijdse) overstap spelen de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor bestaande rechten en het canonpercentage een rol. Dit staat beschreven in het beleid Grondwaardebepaling.

Bepalen erfpachtgrondwaarde
In het beleid Grondwaardebepaling staat beschreven dat voor elke marktwoning met de zogenoemde buurtstraatquote een deel van de WOZ-waarde aan de grondwaarde wordt toebedeeld. Vervolgens wordt op deze grondwaarde een “depreciatie” (afwaardering) gedaan van 10%, omdat sprake is van een erfpachtcontractrelatie. Zo ontstaat de erfpachtgrondwaarde. Hierbij wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde de WOZ-waarde gehanteerd uit de WOZ-beschikking van 2015 met als peildatum 1 januari 2014. Uitzondering hierop vormen erfpachters waarvan de WOZ-waarde uit de WOZ-beschikking van 2016 met als peildatum 1 januari 2015 lager is dan die van 2014. Voor hen geldt de WOZ-waarde van 1 januari 2015. De reden staat toegelicht onder beslispunt 4.2.

De erfpachtgrondwaarde wordt als basis gebruikt om de canon en afkoopsom te berekenen voor het eeuwigdurende recht. Naast de erfpachtgrondwaarde is hiervoor ook het canonpercentage van belang.

Berekenen canon van eeuwigdurende erfpacht
De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de nieuwe canon eenmalig berekend. De canon

van het eeuwigdurende recht wordt bepaald door de op het moment van overstap geldende erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. Deze canon wordt na overstap jaarlijks aangepast met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar met een ondergrens van 0%. De canon wordt niet aangepast aan deflatie.

Het canonpercentage wordt vastgesteld bij de vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling. Hierin staat dat het canonpercentage voor 2017 2,39% zal bedragen, overeenkomstig het percentage voor nieuwe uitgiften in het raadsbesluit van 22 juni 2016.

Berekenen afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht
Alle toekomstige jaarlijkse canonbetalingen kunnen desgewenst afgekocht worden. Voor de berekening van deze afkoopsom vormt de contante waardebenadering de basis. Uitgaande van de contante waardebenadering kan de afkoopsom van een eeuwigdurende reeks canonbetalingen berekend worden door de actuele canon te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde. Dit staat beschreven in de Afkoopinstructie die onderdeel is van het aanvullend beleid.

Ad 5.6. Tot 2020 kan overgestapt worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. Het daaruit afgeleide canonbedrag zal vanaf 2017 jaarlijks worden geïndexeerd, waarbij deze voor het eerst per 1 januari 2018 wordt verhoogd met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.
Tot 1 januari 2020 kan een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1 januari 2014, danwel de WOZ-waarde van 1 januari 2015. Dit is een uitzondering op het voorgestelde beleid Grondwaardebepaling, dat voorschrijft dat bij overstap de WOZ-beschikking van een jaar eerder, met prijspeildatum van twee jaar eerder, wordt gehanteerd. Hierdoor geeft de gemeente erfpachters die voornemens zijn over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht de tijd om hun beslissing zorgvuldig te maken, zonder dat het voordeel van de doorgaans relatief lage WOZ-waarde van 2014 danwel van 2015 verloren gaat. Tot 2020 zal de gemeente bij het bepalen van de canon bij een overstap uitgaan van de laagste WOZ-waarde van 2014 of 2015, waarbij deze wel vanaf 2017 jaarlijks wordt geïndexeerd en voor het eerst per 1 januari 2018 aangepast zal worden aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar met een ondergrens van 0%. Vanaf 1 januari 2020 zal de gemeente uitgaan van de WOZ-waarde met prijspeildatum van twee jaar eerder bij het berekenen van de canon voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Tevens geldt voor tussentijdse overstappers die vóór 1 januari 2020 willen overstappen het canonpercentage dat voor 2017 geldt, zijnde 2,39%. Voor erfpachters die na 1 januari 2020 overstappen geldt het dan actuele canonpercentage.

Ad 5.7. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon danwel afkoopsom.
De erfpachtgrondwaarde conform het beleid Grondwaardebepaling geldt als

uitgangspunt om de canon voor onder meer overstap naar eeuwigdurende erfpacht te berekenen. Hierbij wordt reeds een afslag van 10% gegeven op de grondwaarde om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, vanwege het feit dat sprake is van een bestaande contractrelatie.

Aanvullend hierop krijgen erfpachters die (tussentijds of bij einde tijdvak) overstappen naar eeuwigdurende erfpacht een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon, die desgewenst afgekocht kan worden.

Ad 5.8. De huidige betaalverplichtingen en –rechten worden gerespecteerd en verwerkt in het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit gebeurt op een zodanige wijze dat de huidige financiële afspraken tot de einddatum van het voortdurende tijdvak worden uitgediend en de erfpachtkosten voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak vanaf deze einddatum meegenomen worden. De AB 2016 worden bij overstap wel meteen van toepassing op het erfpachtrecht.
Uitgangspunt bij tussentijdse overstap is dat de financiële betaalverplichtingen en –rechten van het lopende tijdvak uit het voortdurende erfpachtcontract gerespecteerd worden en worden opgevolgd door de erfpachtkosten (zijnde canon of afkoopsom) behorende bij het eeuwigdurende erfpachtrecht.

In het voortdurende stelsel heeft de gemeente met bestaande erfpachters financiële afspraken gemaakt voor een tijdvak van (meestal) 50 jaar. Na dat tijdvak zegt de gemeente de canon van een nieuw tijdvak aan evenals de algemene bepalingen, die met ingang van dat nieuwe tijdvak van toepassing worden. Na vaststelling van de Overstapregeling kan de erfpachter kiezen tussen opnieuw een tijdvak van 50 jaar (voortdurende erfpacht; AB 2000) of een eeuwigdurend tijdvak (eeuwigdurende erfpacht; AB 2016). Aan het einde van een voortdurend tijdvak geldt in beide gevallen dat voor het volgende (voortdurende of eeuwigdurende) tijdvak de hoogte van de canon wordt berekend aan de hand van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage die op dat moment gelden voor voortdurende danwel eeuwigdurende erfpacht. Als een erfpachter kiest voor voortdurende erfpacht, dan heeft hij het recht het aanbod van de gemeente af te wijzen en er voor te kiezen om de canon voor het opvolgende voortdurende tijdvak door een commissie van drie deskundigen te laten bepalen.

Als een erfpachter vóór afloop van een voortdurend tijdvak al weet dat hij naar eeuwigdurende erfpacht over wil stappen, kan de erfpachter dit al tussentijds (dus gedurende zijn huidige tijdvak van 50 jaar) met de gemeente overeenkomen en vastleggen. Dit heeft geen consequenties voor de financiële betaalverplichtingen en –rechten, die de erfpachter heeft op basis van zijn voortdurende erfpachtrecht, want die laat de gemeente ongemoeid tot het einde van het huidige tijdvak. Dit betekent dat de huidige financiële betaalverplichtingen en bijbehorend indexeringsregime verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht ongewijzigd blijven tot de einddatum van het lopende tijdvak. Indien er sprake is van canonbetaling blijft de erfpachter deze canon verschuldigd tot de einddatum van het voortdurende tijdvak. Indien de erfpachter de canon voor het lopend tijdvak van zijn voortdurende recht heeft afgekocht is hij geen canonbetaling meer verschuldigd tot de einddatum van het voortdurende tijdvak. De AB2016 worden bij tussentijdse overstap wel meteen van

toepassing op het erfpachtrecht.

Bij een tussentijdse overstap schuift de erfpachter het moment van het afsluiten van het eeuwigdurende contract in de tijd naar voren. In dat geval wordt de hoogte van de canon voor eeuwigdurende erfpacht bepaald aan de hand van de op moment van overstap geldende erfpachtgrondwaarde en canonpercentage. De eeuwigdurende canon is de erfpachter pas vanaf de einddatum van zijn huidige voortdurende tijdavk verschuldigd. Hiermee krijgt de erfpachter zekerheid over zijn toekomstige canon. Het voortdurende stelsel biedt niet de mogelijkheid om tussentijds de canon voor het opvolgende tijdvak van 50 jaar met de gemeente af te spreken. Deze kan enkel berekend en afgesproken worden aan het einde van een tijdvak.

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

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

De financiële betaalverplichtingen van het huidige voortdurende tijdvak blijven bij een tussentijdse overstap ongewijzigd en worden uitgediend, inclusief het overeengekomen indexeringsregime tot de einddatum van het voortdurende tijdvak overeenkomstig de erfpachtakte en de Algemene Bepalingen die van toepassing waren op het voortdurende erfpachtrecht. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap.

Een erfpachter kan voor de volgende betaalvormen kiezen bij een tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht:

1. *de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden*
   Bij deze betaalvorm wordt de canon voor de periode na de einddatum van het voortdurende tijdvak nu reeds berekend en vastgelegd, maar gaat de erfpachter deze pas straks (na de einddatum van het voortdurende tijdvak) betalen. Hierdoor heeft de erfpachter zekerheid over de hoogte van de erfpachtbetalingen op de lange termijn. Deze eeuwigdurende canon, die vanaf moment van overstap jaarlijks geïndexeerd wordt (conform AB 2016), gaat de erfpachter betalen nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen. De huidige betaalverplichting blijft tot het einde van het voortdurende tijdvak ongewijzigd. Dit betekent dat een erfpachter geen canon verschuldigd is tot het einde van het tijdvak als hij de canon voor het voortdurende erfpachtrecht vooruitbetaald (afgekocht) heeft en dat een erfpachter die canon betaalt voor het voortdurende erfpachtrecht tot het einde van het tijdvak dezelfde canon blijft betalen als wanneer hij niet zou overstappen.
2. *direct de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht afkopen en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden*
   De erfpachter kan desgewenst de canonbetalingen die hij verschuldigd is vanaf de einddatum van het huidige voortdurende tijdvak afkopen. Dit kan hij direct op

moment van overstap doen, waardoor hij na de einddatum van het voortdurende tijdvak geen canon meer verschuldigd is aan de gemeente. Een erfpachter met een afgekocht voortdurend recht betaalt op moment van de overstap alleen een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt vanaf de einddatum van het voortdurende tijdvak is. Op deze wijze worden de resterende jaren van het lopende afgekochte tijdvak niet nog een keer in rekening gebracht en koopt de erfpachter alleen de canonbetalingen af voor het eeuwigdurende tijdvak dat start ná de einddatum van het voortdurende tijdvak. Bij het afkopen van de toekomstige eeuwigdurende canonbetalingen is de afkoopsom de som van de contante waarden van de toekomstige canonbetalingen die vanaf de einddatum van het voortdurende tijdvak verschuldigd zijn. Een erfpachter die nu canon betaalt en bij overstap wenst af te kopen, betaalt eveneens op moment van de overstap alleen een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt vanaf de einddatum van het voortdurende tijdvak , maar blijft tot de einddatum van het voortdurende tijdvak de canon betalen die voor het voortdurende tijdvak geldt.

3. *direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen*
   Een erfpachter die nu canon betaalt, kan er voor kiezen om niet enkel de eeuwigdurende canon af te kopen of op het moment van overstap, maar ook zijn huidige canon tot de einddatum van zijn voortdurende tijdvak af te kopen.

Voor- en nadelen van straks (na de einddatum van het voortdurende tijdvak) eeuwigdurende canon betalen bij tussentijdse overstap naar de AB 2016.
Deze betalingsvariant geeft de erfpachter op papier zekerheid, maar heeft geen directe gevolgen in zijn portemonnee. Bij de overstap wordt immers vastgelegd wat de eeuwigdurende canon is, die na afloop van het tijdvak verschuldigd wordt. Vanaf het moment van overstap wordt deze eeuwigdurende canon jaarlijks geïndexeerd op basis van de daadwerkelijke inflatie, waardoor nog niet exact kan worden voorzien wat het canonbedrag zal zijn op de einddatum van het voortdurende tijdvak. Daarmee heeft deze betalingsvorm een onzekere factor, die door het college als klein wordt ingeschat. Over deze indexering van de eeuwigdurende canon zal de gemeente tot de einddatum van het voortdurende tijdvak de erfpachter frequent informeren over de hoogte van de eeuwigdurende canon die vanaf de einddatum van het voortdurende tijdvak verschuldigd is.
Het is onzeker of de opvolgende kopers zich in alle gevallen voldoende bewust zijn van de afspraken die hun voorganger bij tussentijdse overstap met de gemeente heeft gemaakt over het toekomstige canonbedrag, dat ook voor hen zal gelden. Bij overdracht van het erfpachtrecht is het daarom belangrijk dat de canon voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak helder in de akte vastligt en wordt gecommuniceerd, zodat kopers zich hier bewust van zijn bij het bepalen van de aankoopprijs die zij bereid zijn te betalen. De gemeente is geen partij in deze onderhandelingen en is afhankelijk van makelaars en notarissen of de communicatie over erfpachtrechten en canon goed gebeurt. Het voordeel van deze betalingsvariant is echter dat heel helder aangegeven kan worden, ook bij eventuele verkoop, dat de huidige financiële afspraken (canonbedrag en bijbehorende indexering) onverkort blijven gelden tot de einddatum van het voortdurende tijdvak en daarna opgevolgd zullen worden door de nieuwe financiële voorwaarden.

Voor de gemeente betekent deze betalingsvariant zekerheid over de toekomstige erfpachtinkomsten. Tegelijkertijd krijgt de gemeente de inkomsten die bij een

eeuwigdurend recht horen pas later binnen en is de hoogte van de (geïndexeerde) eeuwigdurende canon die bij een tussentijdse overstap is overeengekomen op de einddatum van het voortdurende tijdvak wellicht lager dan wanneer deze pas bij einde tijdvak bepaald zou zijn op basis van de dan geldende grondwaarde en canonpercentage.

Voor- en nadelen van direct afkopen bij tussentijdse overstap naar de AB 2016.
Deze betalingsvariant heeft als voordeel voor de erfpachter dat hij volledige zekerheid over zijn erfpachtkosten heeft. Na betaling van een afkoopsom bij tussentijdse overstap is het erfpachtrecht eeuwigdurend afgekocht en hoeft hij nooit meer canon aan de gemeente te betalen voor zijn erfpachtrecht (tenzij hij de bestemming wijzigt of de bebouwing wijzigt in het geval hij niet erfpacht-bewoner is).
Hierdoor wordt de erfpachter, maar ook zijn rechtsopvolgers, nooit meer geconfronteerd met andere of aanvullende erfpachtkosten. Deze variant komt daarmee het dichtst in de buurt van eigen grond. Het nadeel van deze variant is dat er veel (spaar-)geld of een aanvullende hypotheek nodig is om de aanvullende afkoopsom te voldoen, terwijl er voor zittende erfpachters geen sprake is van een natuurlijk financieringsmoment. Deze variant resulteert in een lagere afkoopsom voor recent uitgegeven en afgekochte erfpachtrechten en een hogere afkoopsom voor afgekochte rechten die al langer geleden uitgegeven zijn, waardoor de verwachting is dat deze variant met name interessant is voor recent uitgegeven erfpachtrechten (rechten met een relatief lange resterende looptijd van het huidige tijdvak). Een ander mogelijk nadeel van eeuwigdurende afkoop is dat, indien de bestemming en/of bebouwing in de verre toekomst gewijzigd wordt, een aanvullende factuur van de gemeente voor canonverhoging niet verwacht wordt omdat er nog wel een erfpachtrelatie maar geen betalingsrelatie tussen de gemeente en erfpachter meer is.

Voor de gemeente betekent deze betalingsvariant zekerheid over de erfpachtinkomsten. Daar komt bij dat de inkomsten per direct ontvangen worden. Consequentie is wel dat zodra erfpachtrechten zijn afgekocht de gemeente nooit meer inkomsten zal ontvangen, tenzij de erfpachter de bestemming wijzigt of de bebouwing wijzigt in geval hij geen erfpachter-bewoner is.

Geen canonmiddeling.
Naast de voorgestelde betalingsvarianten zijn ook andere varianten zoals canonmiddeling overwogen, maar deze zijn vanwege hun nadelen niet opgenomen in de Overstapregeling. De variant canonmiddeling houdt in dat de erfpachter vanaf het moment van overstap een aangepaste canon gaat betalen en nooit meer een canonherziening heeft (mits hij het erfpachtrecht wijzigt). Deze canon is het gemiddelde van de voortdurende canon (of afkoop) en de eeuwigdurende canon.
Deze variant is afgevallen, omdat:

- veel canonbetalende erfpachters geconfronteerd worden met een canonverhoging die direct ingaat en eeuwigdurend blijft gelden;
- de canonmiddeling een ingewikkelde berekening is (en dus niet eenvoudig na te rekenen door erfpachters) waarin canonverplichtingen met verschillende looptijden en een verschillende indexeringen/aanpassingen met elkaar gemiddeld worden. De canon in een voortdurend recht kent een andere indexering dan in het eeuwigdurende stelsel en ook binnen het voortdurende stelsel is de indexering of aanpassing afhankelijk van de Algemene Bepalingen die op het recht van

toepassing zijn. Hierdoor moeten er aannames gedaan worden over het verloop van de indexering om ze te kunnen middelen. Met name bij voortdurende rechten onder de AB 2000 die een 10- of 25-jaars vaste canon hebben zijn aannames snel arbitrair en daardoor lastig uitvoerbaar;
- afgekochte rechten een gemiddelde canon zullen krijgen die laag is ten opzichte van de waarde van hun erfpachtgrond, doordat deze gemiddeld wordt met een (fictieve) canon van € 0 voor de periode dat hun afgekochte tijdvak nog loopt. Hierdoor ontstaat een onlogische verhouding tussen de hoogte van de gemiddelde canon en de erfpachtgrondwaarde;
- naar verwachting vooral erfpachters zullen overstappen waarvoor de canon na middeling lager zal worden. Hierdoor ziet de gemeente haar huidige stroom aan canoninkomsten op korte termijn slinken, wat niet overeenkomt met het uitgangspunt dat het eeuwigdurende stelsel op korte termijn niet tot een inkomstendaling voor de gemeente zal leiden.

Ad 5.10. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, waarbij de erfpachter deze kosten draagt.
De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 worden vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De kosten die hieraan verbonden zijn, zijn voor rekening van de erfpachter. In de akte worden onder andere de volgende aspecten vastgelegd:
- de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en (voor zover bekend) de plaatselijke aanduiding,
- het gegeven dat de AB 2016 van toepassing zijn,
- de bestemming en het toegestane gebruik,
- de maximaal toegestane bebouwing,
- de financiële voorwaarden van het voortdurende recht die tot de oorspronkelijke einddatum van het voortdurende tijdvak blijven gelden,
- de financiële voorwaarden van het eeuwigdurende recht, zijnde de canon en datum vanaf wanneer deze verschuldigd wordt, danwel de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op moment van overstap vooruit te betalen.

Ad 6. Kennis te nemen van de door Rebel opgestelde analyse over de financiële effecten van de Overstapregeling.
In het raadsbesluit van 22 juni 2016 over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften zijn de volgende financiële uitgangspunten benoemd:
- de Overstapregeling moet redelijk en billijk zijn;
- de bestaande financiële rechten en verplichtingen van erfpachters worden gerespecteerd;
- op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente.

De gemeente heeft Rebel gevraagd om de financiële effecten in beeld te brengen van de invoering van de Overstapregeling en deze af te zetten tegen het ongewijzigd voortzetten van het stelsel van voortdurende erfpacht. Daarbij heeft Rebel gekeken naar bestaande voortdurende erfpachtrechten met een woonbestemming, uitgezonderd erfpachtrechten met AB 1998 (voor woningcorporaties).
De uitkomst betreft in eerste instantie een doorrekening van beide stelsels op geaggregeerd niveau. In tweede instantie is gekeken naar clusters van gelijksoortige

individuele rechten, waarbij patronen anders kunnen zijn dan op geaggregeerd niveau. Hiervoor heeft Rebel de database met erfpachtrechten ingedeeld in clusters met een vergelijkbaar profiel, bijvoorbeeld naar tijdvak, canonbetalend of afgekocht, wel of geen indexatie, wel of geen recht op verlengde afkoop, eengezins- of meergezinswoningen, hoogte van de buurtstraatquote.
Rebel heeft alleen een financiële doorrekening gemaakt zonder inhoudelijke beoordeling van beide stelsels. Rebel doet dan ook geen uitspraken of het ene stelsel beter is dan het andere stelsel.

Rebel heeft in december 2016 een voorlopige analyse gemaakt van de financiële effecten van de Overstapregeling, zoals deze in de inspraak voor lag (rapport "Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam" dat bijlage was bij het collegebesluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling) en van het beleid Grondwaardebepaling dat toen openbaar is gemaakt. De toen gehanteerde buurtstraatquotes waren nog niet definitief. In de nu voorliggende rapportage (bijlage 4 bij deze voordracht) heeft Rebel de analyse opnieuw gemaakt op basis van de uitgangspunten conform de aangepaste Overstapregeling en het aangepaste beleid Grondwaardebepaling. De belangrijkste verschillen ten opzichte van de rapportage van 2016 komen voort uit de volgende aanpassingen:

- *Aanpassingen eeuwigdurende stelsel (zowel geldend tussentijds als eeuwigdurend)*
  - De buurtstraatquotes zijn herzien en gemiddeld genomen lager (in de database die voor de doorrekeningen is gebruikt is deze nu 20,3% en was 26,4%, oftewel de gemiddelde buurtstraatquotes zijn met bijna een kwart gedaald).
  - De buurtstraatquotes worden gemaximeerd op 49% (in plaats van niet gemaximeerd).
  - Er wordt een overstappremie aangeboden van 25% (in plaats van 0%) op de erfpachtgrondwaarde eeuwigdurend (naast de depreciatie van 10%).
- *Aanpassing tussentijdse overstapregeling in het eeuwigdurende stelsel*
  - Bij overstap in de periode 2017 tot en met 2019 wordt de laagste WOZ waarde van 2014 of 2015 gehanteerd.
  - Overstappen kan in de periode 2017 tot en met 2019 op de voorwaarden van 2017, waarbij de canon of het afkoopbedrag enkel wordt geïndexeerd met CPI vanaf 1 januari 2017. In de vorige doorrekening is verondersteld dat overstappen alleen in 2017 plaatsvindt.
  - Canonbetalende rechten die overstappen en willen afkopen hoeven niet direct bij tussentijdse overstap het voortdurende tijdvak af te kopen. Deze rechten kunnen de periodieke canon tot einde tijdvak blijven betalen. De afkoop eeuwigdurend (die ingaat vanaf einde tijdvak) wordt wel bij de tussentijdse overstap voldaan.
- *Aanpassingen voortdurende stelsel*
  - Er wordt een bodem canonpercentage ingevoerd van 1,94%.
  - De inschatting afslag deskundigenoordeel wordt aangepast van 13,6% naar 25%.
    In de vorige rapportage was een afslag van 13,6% gehanteerd op de grondwaarde in het voortdurende stelsel op basis van de uitkomsten uit het rapport van de Rekenkamer Amsterdam over "Canonherzieningen einde

tijdvak (CHET)" van 2012. Dit was gebaseerd op 96 compleet afgeronde CHET-dossiers in 2011 en 2012. De berekeningen in de taxatierapporten van de deskundigen hebben de afgelopen tijd echter een ontwikkeling doorgemaakt. Grond en Ontwikkeling heeft daarom de canonherzieningen in het recente verleden geanalyseerd. Op basis van een analyse van deskundigenrapporten van alle afgeronde canonherzieningen vanaf 2011 tot en met 2014 is geconstateerd dat deskundigen tot een gemiddeld 25% lagere grondwaarde komen dan de aanbieding van de gemeente (gemiddelde op basis van erfpachters die gemeentelijk aanbod accepteren en erfpachters die deskundigenaanbod accepteren).

Bij het doorrekenen van beide erfpachtstelsels is ook een aantal aannames gedaan, bijvoorbeeld over de verwachte ontwikkeling van de woningmarkt en de ontwikkeling van de consumenten-prijsindex. Voor deze aannames zijn zo veel als mogelijk externe bronnen gebruikt. Waar dat niet mogelijk is of er veel onzekerheden over de toekomst zijn, zijn gevoeligheidsanalyses gedaan.

Voor het uitvoeren van de berekeningen heeft Rebel een basisscenario opgesteld met de volgende aannames:

- een stabiele lange termijnverwachting zonder golfbewegingen in de conjunctuur;
- een verwachte jaarlijkse waardeontwikkeling van het vastgoed van +2,25%;
- een verwachte jaarlijkse ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI) van + 2%;
- een reële rente van 2%;
- een langjarige discontovoet van 5,5%;
- een langjarig canonpercentage van 4,3% in het voortdurende stelsel en 3,32% in het eeuwigdurende stelsel;
- een indexatie van de canon van CPI -1% in het voortdurende stelsel en CPI in het eeuwigdurende stelsel;
- bij overstap of canonherziening einde tijdvak (CHET) kiest 90% van de bestaande erfpachters voor canonbetaling en de overige 10% kiest voor afkoop;
- de grondwaarde in het voortdurende stelsel is conform de lijst "Marktwaarden en Grondprijzen woningbouw, bestaande voortdurende erfpachtrechten, actualisatie 2016" die de gemeenteraad op 5 oktober 2016 heeft vastgesteld;
- de grondwaarde in het eeuwigdurende stelsel is conform het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2017", dat tegelijk met deze voordracht aan het college is aangeboden (oftewel de WOZ maal de buurtstraatquote);
- voor bestaande rechten in het voortdurende stelsel is een depreciatie van 25% en een afslag van 25% voor correctie deskundigheidsoordeel op de grondwaarde gehanteerd en voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel is een depreciatie van 10% op de grondwaarde gehanteerd;
- bij overstap naar het eeuwigdurende stelsel wordt een overstappremie van 25% gegeven.

Ad 6.1. De analyse wijst uit dat het eeuwigdurende stelsel naar verwachting minder opbrengt voor de gemeente dan het voortdurende stelsel als tot 2020 veel erfpachters tussentijds overstappen, maar als erfpachters pas overstappen bij het einde van hun huidige voortdurende tijdvak dan zal het eeuwigdurende

stelsel voor de gemeente meer opbrengen dan het voortdurende stelsel.
Rebel hanteert in de vergelijking van beide stelsels voor bestaande erfpachtrechten drie extremen:

1. Iedereen blijft in het voortdurende stelsel, en
2. Iedereen stapt in de periode 2017 tot en met 2019 *tussentijds* over naar eeuwigdurende erfpacht en
3. Iedereen stapt over naar eeuwigdurende erfpacht *bij einde tijdvak*.

In de praktijk zal een mengvorm ontstaan, omdat iedere erfpachter vrij is om te bepalen of hij/zij over wil stappen, en zo ja wanneer.

Het financiële effect van de drie extremen is doorgerekend op de canonopbrengsten (bij canonbetalende rechten) en op de inkomsten uit afkoop (bij afkoop van rechten). In onderstaande tabel zijn de waarde van de canonbetaling en afkoop in de drie extremen over de komende 100 jaar weergegeven, uitgedrukt in netto contante waarde 2016 (NCW 2016).

bedragen in miljoenen euro's	**NCW 2016-100 jaar absolute bedragen**	**% t.o.v. voortdurend**
Voortdurende stelsel	€ 5.448	100%
Eeuwigdurende stelsel, 100% overstap in 2017-2020	€ 2.248	41%
Eeuwigdurende stelsel, 100% overstap bij CHET	€ 7.019	129%

De eerste belangrijke conclusie van Rebel is dat het effect van het eeuwigdurende stelsel sterk afhangt van het moment dat erfpachters overstappen. In het basisscenario leidt het eeuwigdurende stelsel tot minder inkomsten voor de gemeente als iedereen tussentijds overstapt voor 2020. Indien iedereen overstapt bij einde tijdvak leidt het eeuwigdurende stelsel juist tot meer inkomsten dan wanneer iedereen in voortdurende stelsel blijft.

Wanneer iedereen vóór 2020 tussentijds overstapt naar eeuwigdurende erfpacht zijn de inkomsten voor de gemeente gemiddeld 59% lager ten opzichte van blijven in het voortdurende stelsel. Dat het eeuwigdurende stelsel minder oplevert als iedereen voor 2020 overstapt, komt vooral doordat erfpachters kunnen overstappen op basis van de WOZ-waarde per 1 januari 2014 of 2015 (waarde van drie of twee jaar terug). De woningprijzen zijn sinds deze peildatum fors gestegen. Rebel hanteert een stijging van +59% van 1 januari 2014 naar 1 januari 2017, gebaseerd op de gemiddelde WOZ ontwikkeling in Amsterdam tussen 2014 en 2016 en de ontwikkeling volgens de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) tussen 2016 en 2017. Dit betekent dat de woningwaarde en erfpachtgrondwaarde na 2020 fors gaan stijgen. De grondwaarde zelfs nog vele malen sterker dan de woningwaardestijging omdat er sprake is van de zogenaamde hefboomwerking. Tussentijds overstappen voor 2020 betekent in feite een forse impliciete korting op de grondwaarde ten opzichte van overstappen bij einde tijdvak, waar de recente stijgingen van de WOZ-waarden wel is inbegrepen. Daarnaast levert tussentijds overstappen voor 2020 minder op voor de gemeente omdat het canonpercentage tot 2020 naar verwachting veel lager is dan de langjarige verwachting (2,39% ten opzichte van een canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht van 3,32% die Rebel in het model langjarig hanteert). Een derde effect waarom de inkomsten voor de gemeente lager uitvallen, betreft de overstappremie

van 25% als erfpachters naar het eeuwigdurende stelsel overstappen. De eerste twee effecten (lagere WOZ-waarde van drie jaar geleden, laag canonpercentage in de overstapperiode) gelden alleen bij tussentijdse overstap in de periode 2017 tot en met 2019, de overstappremie van 25% geldt ook na de periode van tussentijdse overstap.

Bij een overstap bij einde tijdvak is de canon of afkoopsom gemiddeld over alle rechten 29% hoger ten opzichte van het aanbod dat de erfpachters krijgen conform het voortdurende stelsel (met inachtneming van de keuze om deskundigen in te schakelen). Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert dan het voortdurende bij een overstap bij einde tijdvak komt voor een deel door de andere wijze van bepaling van de erfpachtgrondwaarde. Het effect van de andere grondwaardebepaling is 8% van het totale verschil van 29%.
Echter deze vergelijking heeft een vrij theoretische waarde, omdat erfpachters niet verplicht worden over te stappen. Indien het eeuwigdurende stelsel duurder is dan het voortdurende stelsel zal de erfpachter waarschijnlijk kiezen voor het aanbod in het voortdurende stelsel en niet overstappen.

Rebel heeft ook gekeken naar de financiële effecten van de drie extremen voor de korte termijn, namelijk 10 jaar. Hieruit blijkt dat het effect de komende tien jaar zeer beperkt is en de opbrengsten in de drie extremen nagenoeg gelijk zijn.

Rebel heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd die laat zien dat diverse parameters een significante invloed op de uitkomst hebben. De uitkomst is het meest gevoelig voor de ontwikkeling van de rente, de woningwaarde, de disconteringsvoet en de mate waarin erfpachters de canonbetalingen direct afkopen. In alle doorgerekende gevoeligheden blijft de conclusie, dat het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap gemiddeld genomen tot lagere inkomsten voor de gemeente leidt, ongewijzigd.

Ad 6.2. De analyse wijst uit dat het eeuwigdurende stelsel voor individuele erfpachtrechten verschillend zal uitwerken, maar voor nagenoeg alle rechten is het vanuit financieel perspectief aantrekkelijk om in de periode tot en met 2019 tussentijds over te stappen, op basis van de voorwaarden van 2017.
Een tweede conclusie is dat de stelselwijziging verschillend doorwerkt voor individuele erfpachtrechten en er op individueel niveau dus afwijkingen zijn ten opzichte van het gemiddelde. Rebel constateert dit aan de hand van een analyse van 166 clusters van erfpachtrechten met een vergelijkbaar profiel. Over het algemeen geldt hoe later in de tijd het einde tijdvak valt, of hoe hoger de buurtstraatquote is, hoe kleiner het verschil in opbrengsten is tussen beide stelsels. Ondanks deze verschillen rondom het gemiddelde leidt in het basisscenario een tussentijdse overstap voor 2020 voor nagenoeg alle rechten tot lagere inkomsten voor de gemeente. Rebel concludeert dat het vanuit financieel perspectief voor vrijwel alle individuele erfpachtrechten interessant is om voor 2020 tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Of mensen dit ook daadwerkelijk gaan doen is lastig te voorspellen. Bij een overstap bij einde tijdvak leidt het eeuwigdurende stelsel juist voor de meeste rechten tot meer inkomsten voor de gemeente en zullen de meeste erfpachters waarschijnlijk in het voortdurende stelsel blijven.

Ad 6.3. Inzichtelijk is gemaakt wat de verschillen zijn tussen de doorrekeningen

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 31 mei 2017

R

van december 2016 en de nu voorliggende doorrekeningen

In onderstaande tabel worden de verschillen in uitkomsten tussen de doorrekeningen in de rapportage van december 2016 en de nu voorliggende rapportage en weergegeven.

NCW 2016-100 jaar, bedragen in miljoenen euro's	**December 2016**	**April 2017**
Voortdurende stelsel	€ 4.326	€ 5.448
Eeuwigdurende stelsel, 100% tussentijdse overstap	€ 3.374	€ 2.248
Eeuwigdurende stelsel, 100% overstap bij CHET	€ 8.072	€ 7.019

De belangrijkste redenen voor de verschillen zijn:

- Het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap in de periode 2017 tot eind 2019 levert voor de gemeente gemiddeld over alle rechten 59% minder inkomsten op, terwijl dit in de vorige rapportage 22% bedroeg. De belangrijkste verklaringen hiervoor zijn als volgt:
  - Er worden lagere buurtstraatquotes gehanteerd voor de berekening van de grondwaarde in het eeuwigdurende stelsel, waardoor de inkomsten in het eeuwigdurende stelsel dalen.
  - Er wordt een overstappremie gehanteerd van 25% als erfpachters overstappen naar het eeuwigdurende stelsel, waardoor de inkomsten in het eeuwigdurende stelsel dalen.
  - De woningwaardeontwikkeling 2016 is in de praktijk sterker gestegen dan vorig jaar ingeschat, hetgeen leidt tot hogere inkomsten in het voortdurende stelsel.
- Overstap bij einde tijdvak ten opzichte van het voortdurende stelsel levert 29% hogere inkomsten voor de gemeente, terwijl dat in de vorige rapportage 87% betrof. Het deeleffect dat wordt veroorzaakt door hogere grondwaarde wordt steeds kleiner en bedraagt nu nog 8% van de totaal 29% (waar dat in de vorige versie nog 73% van de totaal 87% was). Dat de grondwaardes dichter bij elkaar komen, komt vooral door de lagere buurtstraatquotes en de overstappremie van 25%. De grondwaardebepaling in het voortdurende stelsel is gebaseerd op de huidige grondwaardesystematiek, de grondwaardebepaling in het eeuwigdurende stelsel is gebaseerd op het beleid Grondwaardebepaling. Hieronder zijn de verschillen in grondwaarde nader toegelicht. De analyse is gedaan op basis van de 118.952 volledige datasets die ook in de doorrekening zijn meegenomen.

Bedragen in euro / woning	**Berekening huidige grondprijsbeleid (voortdurend)**	**Berekening 0.b.v. GWC inclusief correcties (eeuwigdurend)**	**Aange-past tov huidig**
Gemiddelde marktwaarde grond + opstal 2017	276.486 euro (o.b.v. transacties 1e helft 2016)	227.188 euro (o.b.v. WOZ-waarden 2014/15)	
Gemiddelde opstalwaarde ((her)bouwkosten)	195.557 euro	172.065 euro herbouw	
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2017	**80.928 euro**	**55.123 euro**	**-32%**
Effect ontwikkeling	+84.915 euro (+30,7%)	+142.962 euro (+62,9%)	

marktwaarde t/m 2020			
Ontwikkeling herbouwkosten t/m 2020	-15.459 euro (+7,9%)	-13.468 euro (+7,8%)	
Gemiddelde Basisgrondwaarde 2020	**150.384 euro (+86%)**	**184.617 euro (+235%)**	**+23%**
Depreciatie Overstappremie	-25% (-37.596 euro)	-10% (-18.462 euro) -25% (-41.539 euro)	
Grondwaarde 2020 na correcties	**112.788 euro**	**124.616 euro**	**+10%**
Calculatie-effecten van grond-waarde naar effect op NCW			**-2%**
Effect Grondwaarde op NCW			**+8%**

- In de vorige rapportage was een tussentijdse overstap in 2017 verondersteld. Dit resulteerde in een piek in de opbrengsten 2017 omdat de aanname is gehanteerd dar 10% van de rechten afkoopt en daarvoor eenmalig een afkoopsom betaalt. In de huidige rapportage is een gefaseerde overstap in de periode 2017 tot en met 2019 verondersteld. De eenmalige opbrengsten uit afkoop zijn hierdoor gelijkmatig over deze periode verspreid.
- De gevoeligheidsanalyse in de vorige rapportage laat zien dat bij het hanteren van andere parameters, het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap in bepaalde situaties ook tot hogere opbrengsten kan leiden. In de gevoeligheidsanalyse in deze rapportage blijft het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap in alle uitgevoerde varianten gemiddeld genomen tot lagere opbrengsten leiden.
- In de doorrekening in deze rapportage is het vanuit financieel perspectief voor de meeste erfpachters interessant om tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. In de vorige rapportage vormt een deel van de eengezinswoningen hier een uitzondering op.
- Tenslotte geldt dat in absolute termen het voortdurende stelsel tot meer inkomsten leidt voor de gemeente ten opzichte van de vorige versie (ondanks een hogere afslag deskundigenoordeel), omdat de woningwaarde in de 2e helft 2016 zeer fors is gestegen en de doorrekeningen daar op zijn aangepast. De stijging is voor een groot deel het gevolg van een aanpassing van de verwachte stijging van de woningprijzen op korte termijn. In het rapport van december 2016 hanteerde Rebel tot en met juni 2016 de werkelijke woningprijsontwikkeling in Amsterdam (NVM cijfers) en daarna de lange termijn prognose van 2,25% per jaar (dus 1,1125% voor de tweede helft van 2016). In het huidige rapport is de werkelijke prijsontwikkeling tot en met december 2016 gehanteerd die veel hoger ligt (+16,7%). Vanwege het multiplier effect is het effect op de grondwaarde (en daarmee NCW) een veelvoud van de woonprijsstijging (+38% op NCW). Daartegenover staat de aanpassing van het deskundigenoordeel van -13,6% naar 25% hetgeen resulteert in -11% lagere NCW. Kleinere effecten zijn het invoeren van een bodem canonpercentage van 1,94% in plaats van geen bodempercentage en een aangepaste dataselectie. De opbrengsten van het voortdurende stelsel nemen hierdoor toe met ruim € 1,1 miljard, +26% ten opzichte van de voorgaande versie, zoals hieronder schematisch wordt weergegeven.

Voortdurende stelsel	**NCW 2016-100 jaar in miljoenen euro's**
Saldo december 2016	€ 4.326
+ update database (waaronder lagere buurtstraatquote)	+ € 130 (+ 3%)
+ bodem in canonpercentage (min. 1,94% i.p.v. geen bodem)	+ € 7 (+0%)
+ deskundigenoordeel (25% i.p.v. 13,6%)	- € 510 (- 11%)
+ aanpassing waardeontwikkeling	+ € 1.495 (+ 38%)
Eindsaldo april 2017	€ 5.448 (+26%)

Opmerking: de mutaties zijn doorgevoerd in volgorde zoals hierboven genoemd. De bedragen en procenten zijn steeds het verschil ten opzichte van het saldo incl. de tot dan toe doorgevoerde mutaties.

- Bij het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap nemen de gemeentelijke inkomsten met ruim 1,1 miljard euro af ten opzichte van de vorige rapportage. Dit komt met name door de update van de database (met daarin verwerkt de laagste WOZ-waarde van 2014 of 2015 en de aangepaste buurtstraatquotes) en de overstappremie van 25%. De woningwaardeontwikkeling in 2016 heeft geen invloed op de tussentijdse overstap. De aangepaste Overstapregeling waarbij het ook mogelijk is om in 2018 en 2019 over te stappen op basis van de voorwaarden van 2017 heeft een zeer beperkte invloed. De aftopping van buurtstraatquotes heeft in de praktijk wel impact op de gemeentelijke inkomsten, maar is in de doorrekening vrijwel niet waarneembaar. Dit komt omdat er voor de circa 1200 rechten met een buurtstraatquote van meer dan 49% onvoldoende info beschikbaar om de canon in het voortdurende stelsel in te schatten. De betreffende woningen zitten daarom niet in de dataselectie van 119.000 rechten op basis waarvan Rebel de doorrekening heeft gedaan. De mutaties in het saldo van het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap zijn als volgt:

Eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap	**NCW 2016-100 jaar in miljoenen euro's**
Saldo december 2016	€ 3.374
+ update database (waaronder lagere buurtstraatquote)	- € 574 (- 17%)
+ aftopping buurtstraatquote op 49%	- € 0 (0%)
+ 25% overstappremie	- € 521(- 19%)
+ overstap in drie jaar faseren	- € 32 (- 1%)
Eindsaldo april 2017	€ 2.248 (- 33%)

- Ook voor het eeuwigdurende stelsel met overstap bij einde tijdvak geldt een forse stijging van de inkomsten ten opzichte van de vorige rapportage als gevolg van de sterke woningwaardeontwikkeling, maar dit effect wordt teniet gedaan door de overstappremie van 25% als erfpachters overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. De opbrengsten van het eeuwigdurende stelsel met overstap bij einde tijdvak nemen daardoor af met ruim 1 miljard euro. De mutaties in het saldo van het eeuwigdurende stelsel met overstap aan het einde van het tijdvak zijn als volgt:

Eeuwigdurende stelsel met overstap bij CHET	**NCW 2016-100 jaar**

	in miljoenen euro's
Saldo december 2016	€ 8.072
+ update database (waaronder lagere buurtstraatquote)	- € 665 (- 8%)
+ aanpassing waardeontwikkeling	+ € 2.453 (+33%)
+ aftopping buurtstraatquote op 49%	- € 718 (- 7%)
+ 25% overstappremie	- € 2.123 (- 23%)
Eindsaldo april 2017	€ 7.019 (- 13%)

Ad 7. Kennis te nemen van de analyse van de fiscale effecten van de Overstapregeling die aangeeft dat aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn.
Als een erfpachter de keuze maakt om over te stappen zal de notaris (net zoals bij een canonherziening einde tijdvak en elke wijziging van een erfpachtrecht) vast moeten stellen of er overdrachtsbelasting verschuldigd is. De gemeente heeft daarom aan KPMG en een hoogleraar notarieel recht advies gevraagd. Beide adviseurs komen tot de conclusie dat de overstap weliswaar een verkrijging voor de overdrachtsbelasting is, maar dat de grondslag van heffing op grond van de navolgende overwegingen nihil is, zodat per saldo geen sprake van heffing overdrachtsbelasting zou moeten zijn. De overwegingen hierbij zijn:

- de grondslag van heffing wordt op grond van de wet op belastingen van rechtsverkeer bepaald op basis van het eventuele waardeverschil tussen het oude voortdurende en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht;
- eveneens op grond van de wet is de grondslag van heffing nihil indien uitsluitend de schuldplichtigheid (canon) wordt herzien;
- de bestendige gedragslijn van de fiscus bij canonherziening einde tijdvak is tot nu toe in lijn met het voorgaande altijd geweest dat deze niet tot heffing leiden hoewel naast de canonwijziging ook de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard;
- gelet op de ten opzichte van CHET fiscaal-inhoudelijk geringe wijzigingen bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht, waarin bovendien mogelijk waarde vermeerderende elementen en waarde verminderende elementen tussen beide stelsels in evenwicht zijn, is een eventueel waardeverschil onbepaalbaar zo van een dergelijk waardeverschil al sprake van zou zijn.

Op grond van de ingewonnen adviezen verwacht de gemeente dan ook dat de Belastingdienst zijn huidige gedragslijn ten aanzien van CHET-procedures bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zal continueren, waardoor per saldo geen sprake is van heffing van overdrachtsbelasting. Dat geldt niet voor die gevallen, waar bij gelegenheid van de overstap sprake is van een bestemmings- of bebouwingswijziging waaraan een canonverhoging is verbonden. In die gevallen wordt net als in de huidige praktijk overdrachtsbelasting geheven over de waardeverandering waarop de verhoging van de canon is gebaseerd danwel het waardeverschil tussen het tijdelijke en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht.

Ad 8. Kennis te nemen van de vertrouwelijke bijlage bij deze voordracht.
Zie bijlage nr. 7 bij deze voordracht.

Ad 9. Kennis te nemen van de nadere bestuurlijke reactie van het college op het

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 0
Datum

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 31 mei 2017

R

initiatiefvoorstel "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" van de raadsleden Boomsma (CDA), Van Lammeren (PvdD) en Van Soest (PvdO).

Het college heeft het voorstel van CDA, PvdD en PvdO bestudeerd en komt tot de conclusie dat het initiatiefvoorstel niet tot een beter uitvoerbare Overstapregeling leidt. De belangrijkste redenen daarvoor zijn de volgende:

1. *De schaduwgrondwaarde is niet goed bruikbaar als vertrekpunt voor de waardebepaling*

De schaduwgrondwaarde is pas in 2000 geïntroduceerd en is daarom niet voor iedere erfpachtsituatie contractueel vastgelegd tussen erfpachter en gemeente. De gemeente bepaalt de schaduwgrondwaarde door de grondwaarde van het moment van uitgifte te vermeerderen met inflatie minus 1% tot nu. De inflatie minus 1% telt zwaarder mee voor tijdvakken die lang geleden zijn gestart dan voor tijdvakken die recent zijn gestart (een AB1937-recht uit 1950, heeft inmiddels 57 keer geprofiteerd van de inflatie minus 1%; een AB2000-recht uit 2013 heeft nog maar 4 keer geprofiteerd van de inflatie minus 1%), waardoor de methode schaduwgrondwaarde in het voordeel werkt van oudere rechten.
Dit laatste wordt versterkt doordat bij recente gronduitgiften de schaduwgrondwaarde gebaseerd is op recente marktprijzen. De schaduwgrondwaarde is hierdoor over het algemeen hoger dan (geïndexeerde) schaduwgrondwaarde van oudere erfpachtrechten.
Daar waar in erfpachtcontract geen erfpachtgrondwaarde is opgenomen (de meeste tijdvakken die begonnen zijn vóór 1970, dus vooral AB1955 en ouder), heeft de gemeente in 2000 alsnog een erfpachtgrondwaarde bepaald en daaraan een schaduwgrondwaarde ontleend. Deze schaduwgrondwaarde is derhalve niet met de erfpachter overeengekomen.
Ook bij verlengd afgekochte rechten zijn de erfpachtgrondwaarde en schaduwgrondwaarde niet aangepast. Dus een recht dat in 1925 is uitgegeven onder AB1915, in 1995 naar AB1994 is geconverteerd en in 2000 verlengd is afgekocht tot 2050, heeft nog steeds een schaduwgrondwaarde die gebaseerd is op een erfpachtgrondwaarde uit 1925 (die nooit met de erfpachter is overeengekomen, maar in 2000 door gemeente alsnog is herleid).
De schaduwgrondwaarde heeft geen relatie met werkelijke huidige waarde, want:

- de schaduwgrondwaarde houdt geen rekening met waardebepalende kenmerken zoals ligging, uitzicht en tuin (de WOZ-waarde wel);
- wanneer na 2005 dakopbouwen en dergelijke zijn gerealiseerd is de schaduwgrondwaarde niet aangepast (de WOZ-waarde neemt die wel mee).

In tegenstelling tot de verwachtingen zoals omschreven in het initiatiefvoorstel is de schaduwgrondwaarde dus niet voor alle erfpachters een vastgesteld gegeven. Indien de schaduwgrondwaarde toch als uitgangspunt zou worden gehanteerd dan moet de systematiek die de gemeente daarvoor hanteert worden vastgesteld.

De verwachting van de indieners van het initiatiefvoorstel dat: "*het voordeel van deze werkwijze is dat de schaduwgrondwaarde al geruime tijd door de gemeente wordt gebruikt voor tussentijdse afkoop, dat de erfpachter akkoord is gegaan met de daarbij gehanteerde grondwaarde, en dat het daarmee niet nodig is om een nieuwe en jaarlijks te wijzigen rekenmethode te introduceren*" is dan ook niet juist.

2. Ingewikkelde combinatie systematiek
Het doorrekenen van de financiële effecten voor erfpachter en gemeente kost veel tijd, het college heeft besloten die doorrekeningen op dit moment niet te maken. Een overweging daarbij is ook dat de initiatiefnemers naast het voorstel om de grondwaarde op basis van de schaduwgrondwaarde te bepalen ook een voorstel doen voor het hanteren van een grondquote in relatie tot de WOZ-waarde. In het initiatiefvoorstel wordt voorgesteld om die twee methodes met elkaar te combineren. Het college vindt dat ingewikkeld en ook niet nodig. Immers als initiatiefnemers een beeld hebben bij de bandbreedte van een grondquote dan zou vervolgens vooral van belang zijn op welke wijze de bandbreedte tot stand komt.

Het voorstel om de op basis van de schaduwgrondwaarde berekende grondwaardes te vertalen naar een grondquote van de WOZ-waarde en die vervolgens te begrenzen tussen de 5% en de 15% met een gemiddelde van 10% is complex.
Er zou een systematiek moeten worden bedacht die zorgt dat de uitkomsten binnen de bandbreedte en gemiddeld genomen op 10% uitkomen. Dat is ingewikkeld omdat het zo zal zijn dat de grondquotes met schaduwgrondwaarde niet op het gemiddelde en ook niet binnen de bandbreedte zullen uitkomen, hetgeen betekent dat er een toedelingsmethode moet worden uitgewerkt. Een dergelijke verrekeningsmodus is natuurlijk wel te maken maar kent geen inhoudelijke argumentatie, anders dan de bedoeling om uit te komen op de gewenste bandbreedtes.

3. Werken met een grondquote
Het college kan zich niet vinden in de stelling van de indieners dat een grondquote tussen 5% en 15% met een gemiddelde van 10% een marktconforme grondquote is. Een dergelijke grondquote sluit daarnaast niet aan bij de huidige praktijk bij canonherzieningen door drie deskundigen en vindt ook geen borging in een methodiek. Het college is van mening dat de residuele methodiek, zoals door de Grondwaardecommissie geadviseerd, het uitgangspunt zou moeten zijn.
Zowel naar aanleiding van de inspraakreacties als naar aanleiding van de bij de inspraak toegezegde nadere analyse van de buurtstraatquotes heeft het college de buurtstraatquotes en daarbinnen de opstalwaarden nog eens goed tegen het licht gehouden. De opstalwaarden zijn daardoor toegenomen en als gevolg daarvan zijn de buurtstraatquotes lager geworden. Tevens heeft het college besloten dat er een maximale buurtstraatquote geldt van 49%. De gemiddelde buurtstraatquote komt hierdoor uit op 21%.
De hiermee berekende grondwaardes krijgen vervolgens een depreciatie van 10% om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Daarnaast geldt voor overstappers een overstappremie van 25%. Rekening houdend hiermee komt de gemiddelde netto buurtstraatquote voor overstappers uit op 14%.

4. Financiële effecten
Het doorrekenen van een systeem om de financiële effecten voor erfpachter en gemeente inzichtelijk te maken is complex en tijdrovend en kan enkel zorgvuldig plaatsvinden als het systeem compleet is uitgewerkt. Het college heeft er derhalve voor gekozen de financiële effecten van het initiatiefvoorstel niet door Rebel te laten doorrekenen.
Wel valt hier in hoofdlijnen iets van te zeggen. Rebel heeft de financiële effecten van de aangepaste Overstapregeling doorgerekend (zie beslispunt 6) op basis van een

gemiddelde buurtstraatquote van 21%. Onderstaand is ter illustratie een voorberekening gemaakt met de gemiddelde buurtstraatquote zoals het college die hanteert en een gemiddelde grondquote van 10% zoals die door de initiatiefnemers wordt voorgesteld. Als gevolg van de depreciatie en korting is het verschil geen 11%-punt maar 4%-punt.

fictieve WOZ-waarde	*100.000*
Methode college	
buurtstraatquote 21%	21.000
na depreciatie 10%	18.900
na overstappremie 25%	14.175
Methode initiatiefnemers	
grondquote 10%	10.000

5. Direct overstappen naar lagere canon

Met het initiatiefvoorstel is het, in tegenstelling tot het voorstel van het college mogelijk om de financiële verplichtingen van het huidige erfpachtcontract niet uit te dienen.

Met deze mogelijkheid zullen mensen die een lagere canon krijgen bij eeuwigdurende erfpacht op het moment van overstap direct gebruik maken van die lagere canon. Dit heeft de volgende consequenties:

- De gemeente ondervindt direct een financieel nadeel, waarmee het college haar voornemen om de inkomsten uit erfpacht op korte termijn niet te laten verslechteren niet nakomt;
- Vanuit het gelijkheidsbeginsel zou deze mogelijkheid ook van toepassing moeten zijn voor afgekochte rechten. Dat zou betekenen dat de gemeente in die situaties afkoopsommen zou moeten terug betalen. Een eerste globale inschatting hiervan komt uit op honderden miljoenen euro's. Anders dan bij het niet ontvangen van verwachte canon zou het hier gaan om het vrijmaken van middelen om erfpachters geld terug te geven. Dit leidt ook tot een ongewenst financieel nadeel op de korte termijn.

Ook diverse insprekers hebben deze optie voorgesteld, maar het college vindt de nadelen hiervan te groot.

Alles overwegende is het college van mening dat de methode met de schaduwgrondwaarde en grondquote, zoals die door de initiatiefnemers wordt voorgesteld, te ingewikkeld is en inmiddels achterhaald vanwege de aanpassingen in de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling. De methode van de grondquote sluit aan bij de methode die het college voorstelt. Een verschil is evenwel dat de grondquote van de gemeente (de buurtstraatquote) een oorsprong heeft in de residuele berekening van de grondwaarde waar dit bij het voorstel van initiatiefnemers niet het geval is. Daarnaast heeft het college op basis van de inspraakreacties, de raadsvragen en ook het initiatiefvoorstel van CDA, PvdD en PvdO de overstapregeling aangepast. Door deze aanpassingen zijn de buurtstraatquotes lager geworden en gemiddeld op 21% gekomen. Rekening houdend met 10% depreciatie en 25% overstappremie ziet het college dat de verschillen met de gemiddelde grondquotes van de initiatiefnemers aanzienlijk zijn verkleind. Het college hoopt met deze gewijzigde voorstellen aansluiting bij de

verwachtingen van de initiatiefnemers te hebben gevonden.

Deze nadere bestuurlijke reactie is eveneens opgenomen in de Nota van Beantwoording.

Ad 10. Kennis te nemen van de wijze waarop invulling is gegeven aan motie 142.16 inzake de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht en aan de toezeggingen in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel aan de raadscommissie RO.
Op 10 februari 2016 heeft de raad motie 142 van het voormalig raadslid Shahsavari-Jansen (CDA) inzake “de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (duidelijkheid over verandering netto contante waarde van de canon na herziening)” aangenomen. In deze motie wordt verzocht “bij de uitwerking van de Overstapregeling inzichtelijk te maken hoe de netto contante waarde van de te betalen canon verandert door overstap naar eeuwigdurende erfpacht:

- voor alle contracten als geheel, en
- voor groepen waarvoor de netto contante waarde ontwikkeling sterk afwijkend is van het gemiddelde.”

De analyse van Rebel geeft hierin inzicht (”Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam”, bijlage 4 bij deze voordracht). In deze rapportage heeft Rebel een doorrekening gemaakt op geaggregeerd niveau en is gekeken naar clusters van gelijksoortige individuele rechten (bijlage 5 van de rapportage van Rebel).

Aan de raadscommissie RO zijn de volgende toezeggingen gedaan, waarbij is aangegeven dat de invulling van deze toezeggingen wordt betrokken bij de uitwerking van de Overstapregeling en de daarbij behorende Grondwaardebepaling. Dit betreft:

- Toezegging aan raadslid Boomsma (CDA) ”Erfpacht eeuwigdurend niet duurder dan canonherziening in voortdurend” (commissie 3 februari 2016): de variant CDA volgens de berekenwijze dat de invoering van eeuwigdurende erfpacht niet duurder is dan de canonherzieningen in het voortdurende stelsel wordt uitgewerkt. Deze toezegging is als ingevuld: het college heeft met de berekeningen van Rebel laten zien dat voor de gemiddelde erfpachter overstappen naar eeuwigdurende erfpacht voordeliger is dan in het huidige erfpachtstelsel te blijven. Daarmee wordt de wens van het raadslid Boomsma ingevuld.
- Toezegging aan raadslid Van Osselaer (D66) ”Overstapregeling vergelijking met Utrecht en Rotterdam” (commissie 3 februari 2016): bij de uitwerking van de Overstapregeling zal een toelichting op verschillen met de Utrechtse en Rotterdamse overstapmodellen worden gegeven. Deze toezegging is als volgt ingevuld: det college heeft contact gehad met Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De gevraagde analyse is daarbij niet in detail gemaakt. Wel zijn de kenmerken van de verschillende regelingen bekeken om zo voordeel te doen met ervaringen in andere steden. Omdat de context en de regelingen zo verschillend zijn vindt het college een dergelijke analyse niet zinvol. Soms ging het om de overgang van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en naar vol eigendom (Den Haag), soms om de overgang van tijdelijk naar eeuwigdurend (Rotterdam) en soms van voortdurend naar eigendom (Utrecht). In Rotterdam wordt de canon standaard middels individuele taxatie vastgesteld en vervolgens met een korting van 45% vastgesteld. In Utrecht wordt in de onlangs voorgestelde

conversieregeling geen korting gegeven. Deze toelichting is eveneens opgenomen in de door het college op 9 mei 2017 vastgestelde beantwoording van aanvullende schriftelijke vragen van het raadslid Dijk dd. 27 februari 2017.
- Toezegging aan voormalig raadslid Van der Ree (VVD) "Particuliere verhuur en stijging erfpacht": een voorstel wordt gedaan om het probleem van particuliere verhuur en erfpachtstijging te adresseren. Deze toezegging is ingevuld als volgt: het college heeft op basis van onderzoek besloten een korting van 5%-punt op de BSQ te geven bij erfpachtcontracten met een huurbestemming om te compenseren voor het marktwaardeverschil tussen verhuurd en onverhuurd.
- In de raadscommissie RO van 8 februari 2017 is een notitie toegezegd over de interpretatie van de inspraakverordening en waarom het college de Buurtstraatquote- (BSQ-)methode niet de inspraak in heeft gebracht. Tevens is bij de bespreking in de raad op 17 februari jl. van de actualiteit van het raadslid Boomsma over het betrekken van de grondwaardebepaling bij de inspraak, toegezegd bij de inspraakverordening goed te kijken naar de interpretatie daarvan omdat er verschillende interpretaties zijn en daarbij expliciet in te gaan op de vraag van raadslid Moorman over tarieven die zouden zijn uitgesloten van inspraak. De invulling van deze toezeggingen is meegenomen in op 9 mei 2017 door het college vastgestelde beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid Van Osselaer d.d. 17 januari 2017 en het raadslid Moorman d.d. 1 februari 2017.

Ad 11. Kennis te nemen van de voorbereiding van de uitvoering van de Overstapregeling
Er komen circa 120.000 erfpachtrechten (circa 135.000 woningen) in aanmerking om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Of erfpachters gaan overstappen is van verschillende aspecten afhankelijk, namelijk:
- de persoonlijke situatie (leeftijd, huishoudenssamenstelling, (leen-)vermogen, maar ook inschatting ten aanzien van verhuis-/verkoopdatum);
- persoonlijke inschatting ten aanzien van persoonlijke woningwaardeontwikkeling, ontwikkeling buurt in relatie tot de buurtstraatquote, ontwikkeling rente in relatie tot het canonpercentage;
- kenmerken van het huidige erfpachtrecht (resterende looptijd, canonbetalend of afgekocht).

Omdat het aantal overstappers niet goed is te voorspellen is het van belang dat de verwerking van de aanvragen schaalbaar is. Daartoe wordt gewerkt met verschillende scenario's, waarbij wordt gewerkt aan de volgende onderdelen:
- vormgeving en inrichting werkproces Overstap;
- voorbereiding modelcontracten;
- aanpassing ICT waarbij zowel de aanvraag door de erfpachter als de verwerking door de gemeente digitaal verloopt.

Ad 11.1. Voor de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid worden de benodigde ICT-applicaties, voorlichtingsmateriaal, werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten aangepast.
Voor erfpachters met een erfpachtrecht met een woonbestemming wordt een Overstapportaal gebouwd. Dit Overstapportaal is een website waarmee erfpachters

een overstap kunnen aanvragen. Het Overstapportaal beschikt over de voor de erfpachter relevante gegevens en zal uit het oogpunt van privacy goed zijn beveiligd. Er zal door de erfpachter kunnen worden ingelogd met DigiD of met een login via gebruikersnaam en password. Nadat de erfpachter zijn aanvraag volledig heeft ingediend zal de gemeente de aanvraag in behandeling worden genomen.
Het van kracht worden van de Overstapregeling en de vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid hebben primair impact op diverse afdelingen van Grond en Ontwikkeling. Werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten wijzigen hierdoor. Naast het Overstapportaal worden diverse ICT-applicaties aangepast. Tevens moeten erfpachters en ketenpartners (makelaars, hypotheekverstrekkers, notarissen en dergelijke), alsook ambtenaren van andere organisatieonderdelen, op de juiste wijze worden opgeleid of voorgelicht over de inhoud en de processen van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid.

Veel stappen zijn inmiddels gezet, namelijk:
1. Het toetsen van de uitvoerbaarheid van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid door medewerkers en ketenpartners (makelaars, vastgoedprofessionals, banken en het notariaat in de zogenoemde expertsessies).
2. Het ontwerpen van werkprocessen en het schrijven van bijbehorende instructies en standaarddocumenten. Hiervoor heeft een aantal simulatiesessies plaatsgevonden.
3. Het aanpassen en implementeren van de ICT-systemen. De eerste releases voor het vernieuwde erfpachtbeheersysteem hebben succesvol plaatsgevonden. De overige releases zijn in voorbereiding en liggen op schema.
4. Het Overstapportaal waarmee erfpachters een aanvraag voor overstap kunnen indienen wordt gebouwd en ligt op schema.
5. De rekentool Overstap wordt na dit collegebesluit opnieuw opengesteld en zal later in het Overstapportaal geïntegreerd worden.
6. Het voorbereiden van de gehele organisatie door onder meer informatiebijeenkomsten voor medewerkers en management.

De nog te zetten stappen zijn:
1. Het intern opleiden van alle medewerkers die betrokken zijn bij de overstap en het aanvullend beleid.
2. Het nog verder optimaliseren van de werkprocessen, de werkinstructies en de standaarddocumenten.
3. Het inrichten van het overstapteam. Er zal op het moment dat de Overstapregeling in werking treedt naar verwachting een toeloop van vragen en aanvragen zijn die moeten worden verwerkt. Daarnaast zullen medewerkers van de organisatie moeten worden ondersteund in hun werkprocessen rondom de Overstapregeling. Om deze extra inzet te kunnen borgen wordt voor de duur van een jaar een overstapteam ingericht.

Ad 11.2. Risicobeheersing van de uitvoerbaarheid is onderdeel van het werkproces.
Om de implementatie goed uitvoerbaar te laten zijn worden de voortgang, risico´s en beheersmaatregelen voortdurend getoetst.
De vernieuwing van het erfpachtstelsel valt onder de Regeling Risicovolle Projecten

(RRP). Vanuit deze regeling wordt de vernieuwing van het erfpachtstelsel gemonitord op de onderdelen project- en informatievoorziening, bestuurlijke informatievoorziening en omgevingsmanagement. De wethouder Financiën rapporteert twee keer per jaar aan het college over alle projecten, inclusief de vernieuwing van het erfpachtstelsel, die onder de RRP vallen.

Ook voor de implementatie worden de risico´s voortdurend in beeld gebracht en geanalyseerd. Hieruit komt naar voren dat de implementatie van de overgang van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel haalbaar en uitvoerbaar is, mits prioriteit wordt gegeven aan een aantal punten:

1. Als veel erfpachters tegelijkertijd overstappen wordt een grote hoeveelheid aanvragen in een korte tijdsperiode ingediend. Om dit te kunnen beheersen zijn de volgende maatregelen genomen:
   - het overstapproces wordt zoveel mogelijk geautomatiseerd, waardoor minder menskracht nodig is dan wanneer niet volledig geautomatiseerd gewerkt zou worden. Hiervoor wordt onder meer een digitaal Overstapportaal ontwikkeld met een rekenmodule die op basis van gegevens uit de bronsystemen van de gemeente de afkoopsom en het canonbedrag voor de erfpachter zal berekenen. Dit digitale Overstapportaal zal voor de ingangsdatum van de Overstapregeling gereed zijn;
   - het overstapteam zal schaalbaar zijn zodat indien noodzakelijk capaciteit kan worden uitgebreid. Tevens vindt er overleg plaats met het notariaat om ook hen voor te bereiden op een grote toestroom;
   - erfpachters worden geïnformeerd dat de verwerking van de aanvraag enige tijd kan duren maar dat het aanvraagmoment bepalend zal zijn voor het aanbod (en de berekeningen daarin), ook als de gemeente meer tijd nodig heeft voor de verwerking.
2. Om toegang te krijgen tot het digitale Overstapportaal moet de erfpachter zich identificeren. De verwachting is dat hiervoor Digid mag worden gebruikt. Hierover wordt in de zomerperiode 2017 meer duidelijkheid verkregen. Mocht dit echter niet doorgaan dan is als beheersmaatregel een alternatieve oplossing uitgewerkt waarbij erfpachters een inlogcode moeten aanvragen.
3. Als de datakwaliteit niet op orde is, krijgt de erfpachter niet de juiste aanbieding. Om dit te voorkomen is al in 2015 het programma Datakwaliteit ingericht. De aanwezige data in de ICT-systemen zijn geanalyseerd en op basis daarvan is een traject tot verbetering van de data gestart. Gegevens die in digitale erfpachtdossiers ontbreken worden aangevuld door waar mogelijk automatisch geverifieerde data op te halen uit bronsystemen zoals het Nederlands Handelsregister, GOgis en de openbare WOZ-gegevens. Daarnaast worden gegevens gecontroleerd en opgenomen uit de bestaande akten.
4. Op dit moment is het voor de erfpachter niet mogelijk om in meer dan twee termijnen canon te betalen. Om maandelijkse automatische incasso van de canon mogelijk te maken moet het financiële systeem (AFS 2.0) hiervoor aangepast worden. Deze aanpassing zal waarschijnlijk begin 2018 worden doorgevoerd. Vanaf dat moment is naast de halfjaarlijkse betaling ook maandelijkse canonbetaling mogelijk.

Ad 12. Kennis te nemen van het collegebesluit tot instemming met de fasering van het uitvoeren van de Overstapregeling in drie stappen:

12.1. Direct na instemming door de raad met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling worden de erfpachters individueel over de overstapmogelijkheden geïnformeerd inclusief verwijzing naar de rekentool.
12.2. Op 1 oktober wordt het overstapportaal opengesteld. Erfpachters kunnen dan informatie inwinnen bij de gemeente en een aanvraag indienen.
Na instemming door de raad met het collegebesluit over de Overstapregeling geldt voor erfpachters die in aanmerking komen voor en gebruik willen maken van de mogelijkheid van een overstap naar eeuwigdurende erfpacht het volgende. Erfpachters kunnen na het raadsbesluit zien wat overstappen voor hen betekent door de rekentool in te vullen. Op 1 oktober 2017 gaat het overstapportaal live, waarin erfpachters hun erfpachtgegevens kunnen inzien en hun overstap kunnen aanvragen. De gemeente verwerkt vervolgens de aanvragen voor overstap. De doorlooptijd van de aanvraag tot de aktepassering bij de notaris hangt van verschillende facetten af. De hoeveelheid aanvragen en de mate waarin de aanvragen geautomatiseerd kunnen worden afgehandeld zijn belangrijke factoren. Ook de mate waarin erfpachters behoefte hebben aan ondersteuning van de gemeente, financieel adviseurs en/of hypotheekverstrekkers zullen van invloed zijn op de doorlooptijd.

Voor overstappers geldt het aanvullende beleid waarmee door de gemeenteraad gelijktijdig met de Overstapregeling is ingestemd. Een uitzondering geldt voor de afkoopinstructie. De 'oude' afkoopinstructie kan voor erfpachters die willen overstappen voordeliger zijn. Om die reden kan in de periode 1 oktober 2017 – 1 januari 2018 de erfpachter bij overstap kiezen welke van de afkoopinstructies het voordeligst is.

Voor het huidige aanvullend erfpachtbeleid wordt een overgangsperiode aangehouden tot 1 januari 2018, zodat erfpachters gebruik kunnen maken van het huidige beleid bij wijzigingen in hun bestaande erfpachtrecht. Vanaf 1 januari 2018 zijn de oude beleidsstukken niet meer van kracht en treedt het nieuwe aanvullende beleid in werking voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht (voordracht Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten).

Ad 12. Kennis te nemen van de geheimhouding die op de vertrouwelijke bijlage nr. 7 bij deze voordracht die op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet is opgelegd en die tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 31 mei 2017 is bekrachtigd.
De bijlage bevat informatie waarvan openbaarmaking de gemeente onevenredig kan benadelen en haar economische of financiële belangen kunnen schaden.

NOG IETS ZEGGEN OVER HET COLLEGEBESLUIT TOT BESCHIKKING STELLEN VAN DE REKENTOOL?

Financiële paragraaf

Toelichting

Financiële effecten Overstapregeling
De gemeente heeft Rebel gevraagd de financiële effecten van de invoering van de Overstapregeling in beeld te brengen. De analyse van Rebel is toegelicht in de

onderbouwing van beslispunt 6. Uit deze analyse blijkt dat invoering van de Overstapregeling op de korte termijn nauwelijks financiële gevolgen voor de gemeente heeft. Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, ook als een erfpachter dat tussentijds doet, dient de erfpachter eerst de huidige financiële betaalverplichtingen en –rechten van het voortdurende erfpachtrecht uit. Op de langere termijn nemen de inkomsten voor de gemeente af als veel erfpachters overstappen, omdat de toekomstige waardeontwikkeling van het erfpachtrecht ten goede komt aan de erfpachter en niet meer aan de gemeente.

Proceskosten
Voor 2017 is een bedrag van € 1,6 miljoen euro proceskosten beschikbaar voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Hieruit worden de inspraak, het projectteam, de ICT-kosten en het nog samen te stellen Overstapteam gedekt.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

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

Ter inzage gelegd

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

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris E.E. van der Laan, burgemeester