ERFPACHTERS DIE MEEGEWERKT HEBBEN AAN DE FILM – Deel 1

	Naam	(10)(2e)
	E-mail	(10)(2e) @gmail.com
	Stadsdeel	Zuid
	Telefoon	(10)(2e)
	Categorie	(10)(2e)
	Reactie	De regeling lijkt mij goed. Ik wil graag overstappen

	Naam	(10)(2e)
	E-mail	(10)(2e) @gmail.com
	Stadsdeel	Zuid-oost
	Telefoon	(10)(2e)
	Categorie	R03, R05
	Reactie	Er is nog te veel onduidelijk. Zo is het voor onze nieuwbouwwoning (xxx) niet te berekenen wat de gevolgen zijn. Voor woningen binnen de ring is het een investering voor de huidige bewoners die zich niet terugverdient bij verkoop. Het afgekoopbedrag is vaak te hoog. Voordeel is wel dat het dan voor altijd is afgekocht. Dat vind ik een goede zaak

	Naam	(10)(2e) (10)(2e)
	E-mail	(10)(2e) @(10)(2e)
	Stadsdeel	Zuid-Oost
	Telefoon	(10)(2e)
	Categorie	R01, R07, R10, R14, R18
	Reactie	Wij hebben kennisgenomen van het voorstel voor een overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht. Dat er aanpassingen nodig zijn om tot een definitief raadsvoorstel te komen, is ons inziens duidelijk blijkens de vele reacties en acties die er nu onder de erfpachters en belangenorganisaties plaatsvinden. Afkeuring huidige overstapregeling De uitwerking van de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht vervangt een slecht systeem van voortdurende erfpacht. Deze overstapregeling, zoals die nu voorligt, geeft echter niet de gewenste verbeteringen die beloofd zijn. De uiteindelijk te betalen bedragen komen onrealistisch hoog uit. Deze zijn niet acceptabel en niet betaalbaar voor de erfpachters. Maar ze zijn ook niet acceptabel voor andere betrokken partijen zoals bijvoorbeeld banken. Bij deze hoge bedragen krijgt een erfpachter, jong of oud, geen lening van de bank. Plan overstapregeling is niet in overeenstemming met uitgangspunten college Bij het ontwerp van de overstapregeling heeft het college in januari 2016 het volgende vastgelegd: 1. Samenspraak met belanghebbenden; 2. Redelijk en billijk voor de erfpachters; 3. Niet het onderste uit de kan voor de gemeentekas; 4. Inkomsten voor de gemeente moeten op korte termijn tenminste gelijk blijven. Het plan voor de overstapregeling is niet in overeenstemming met het ontwerp dat de raad had vastgesteld. WOZ-waarde is te hoog en soms op een nadelige waardepeildatum -Voor de bepaling van de WOZ-waarde (peildatum 1-1-2014) in XXX (Bijlmermeer) wordt veelal vergeleken met verkochte woningen ver buiten XXX en zelfs binnen de ring en niet met verkochte woningen op XXX. XXX ondervindt veel overlast van de langjarige

werkzaamheden voor de uitbreiding en ondertunneling van de Gaasperdammer-weg (2014-2022) en andere zaken. Voor de vergelijkingswoningen gelden deze waarde verminderende factoren meestal niet.

-De WOZ-peildatum 1-1-2015 is dan ook lager. Daarom moet het ook mogelijk zijn om als uitgangspunt van de grondwaardeberekening de waarde met peildatum 1-1-2015 te nemen. De wethouder heeft al diverse malen publiekelijk naar voren gebracht dat het college van B&W hiernaar zal kijken.

Buurtstraatquote is te hoog
De BSQ van XXX in Zuidoost is te hoog. In voorbeelden hanteerde de gemeente een BSQ van 9% en in januari 2017 zelfs van 5% voor de Bijlmer. Inmiddels is uit het voorstel bekend dat de BSQ voor onze woning tussen de 22% en 27% kan zijn.

Korting ontbreekt
Bovenstaande tekortkomingen zouden gecompenseerd kunnen worden door een korting die recht doet aan het door de gemeenteraad geformuleerde uitgangspunt: een redelijke en billijke uitkomst voor de erfpachters. De wethouder suggereerde publiekelijk eerder een korting van tenminste 40%. Helaas is de korting in het voorstel nog 0%.
Bij een substantiële korting zouden afkoopsommen wellicht op een niveau komen waarbij erfpachters misschien nog wel in staat zijn iets te regelen. Zonder korting is het bezit van een huis op Amsterdamse erfpachtgrond een financiële molensteen om de nek. Veel erfpachters zullen hun huis noodgedwongen moeten verkopen.
Het presenteren van het voorstel alsof er wel een korting van 28% wordt gegeven, is misleidend. Stijging van de marktwaarde is geen korting. Bovendien geldt voor woningen in Zuidoost dat er helemaal geen waardestijging van 28% heeft plaatsgevonden.

Foutieve berekeningswijze
Bij het berekenen van de afkoopsommen voor de eeuwigdurende canons wordt er in het Tool principieel onjuist gerekend. Een canonbedrag per jaar wordt in de praktijk geïnd in twee delen: de helft bij het begin van het jaar en het tweede deel na een half jaar. In het TOOL wordt bij de berekening van de contante waarde van de eeuwig doorlopende canons gewerkt met de volledige jaarcanon aan het begin van elk jaar. Dat betekent dat de gemeente alle bedragen van de eeuwigdurende canon voor de helft een half jaar te vroeg zou innen. Dat betekent dat de gemeente bij elke berekening van een afkoopsom met het TOOL de erfpachter meer dan één procent te hoog aanslaat. En omdat het om een paar miljard euro gaat, is zelfs 1% heel veel. Dit verborgen gebrek moet verbeterd worden.

Onderwaardering huidige rechten
De in het TOOL ingebouwde methode voor het berekenen van de oude rechten, is oneerlijk. Er is bij de afkoop voor elke canon in het huidige tijdvak een contante waarde betaald. Het TOOL houdt geen rekening met de hoogte van de canons die zijn afgekocht. Dat is vaak in het nadeel van de erfpachter. De Gemeente streept een hoge, huidige canon weg tegen een laag beginnende indexcanon en laat erfpachters zo boeten voor hun oude rechten.

Er zijn canonbetalers die nu elk jaar een hoge canon betalen en liever direct zouden willen overstappen naar de nieuwe, lagere indexcanon. Ook zij worden beboet en worden gehouden aan hun verworven oude verplichtingen.

Wel het onderste uit de kan voor de gemeentekas
Niet het onderste uit de kan voor de gemeentekas is een randvoorwaarde van de gemeente. Waardeontwikkeling van grond wordt veroorzaakt door factoren bij de gemeente, de erfpachter en overige factoren, bijvoorbeeld conjunctuur.
Actoren kunnen ook negatief werken, bijvoorbeeld een gemeente die weinig grond uitgeeft voor eigen woningen en hierdoor schaarste creëert. De erfpachter ziet niets terug van, of betaalt dubbel voor, zijn inzet voor de buurt, woningverbetering, (groot) onderhoud enzovoort. Voor afkoop van erfpachtgrond moet méér betaald worden dan de onbezwaarde grondwaarde, in elk geval bij onze woning. Waardestijging wordt niet afgeroomd, de hele kan melk gaat in de gemeentekas.

Zekerheid door VASTE canon
Naar verwachting zal het gros van de overstappende erfpachters de canon niet afkopen (enquête Vereniging Eigen Huis). De gemeente suggereert te beogen de erfpachter

zekerheid te geven over de hoogte van de canon. De canonvorm die dat het beste doet is een vaste canon. Deze mogelijkheid wordt de erfpachter echter niet geboden, zodat hij wordt overgeleverd aan de onzekerheid van de inflatie als hij niet in staat of bereid is tot afkoop. "De canon wordt daarna enkel nog jaarlijks geïndexeerd (inflatie)." "Dit geeft de erfpachter en ... zekerheid."
Wil de gemeente echt zekerheid bieden dan zal men ook de mogelijke keus voor een VASTE CANON moeten aanbieden. Bij de opties van afkoop of bij een vaste canon is deze zekerheid er wel. Op het moment van overstap weet de erfpachter exact welke bedragen dan en in jaren erna betaald moeten worden.

Eenzijdige begrenzing van inflatiecorrectie
Voor het volgen van de inflatieontwikkeling voor de indexcanon wordt als berekening gebruik gemaakt van de formule:
Aanpassingsfactor = CPI juni vorig jaar / CPI juni eervorig jaar

Bij een uitkomst groter dan 1 (er is inflatie) moet de erfpachter een hogere canon gaan betalen. Maar in het geval er een nationale prijsontwikkeling is die resulteert in een uitkomst van de aanpassingsfactor kleiner dan 1 (deflatie, prijzen dalen) dan stelt de gemeente de aanpassingsfactor in het voordeel van de gemeente kunstmatig op 1. De gemeente laat de erfpachter hier ten onrechte een canon betalen die hetzelfde blijft en niet omlaag gaat. Hier is een onbalans in het nadeel van de erfpachter.
Wij houden hier een pleidooi om gemeente en erfpachter gelijke kansen te geven om zich in te laten dekken tegen prijsontwikkelingen door geen kunstmatige ondergrens voor de aanpassingsfactor te hanteren.

Ongelijke behandeling
Oude buurten hebben meer voordeel van de regeling dan nieuwe buurten. Oude buurten met AB van voor 1966 profiteren van een lage canon zonder indexering tot einde tijdperk, vergelijk Zuid met Zuidoost. Dit is een reden de BSQ voor buurten buiten de ring een extra reductie te geven.
Bij aanvang van ons erfpachtcontract in 1979 bedroeg de geïndexeerde canon bij aanvang fl 6300. In die periode lag de inflatie heel hoog (in 5 jaar 30%) zodat wij besloten voor afkoop te gaan van fl 70.000. Het duurde lang voordat we bij een bank uiteindelijk een tophypotheek konden krijgen tegen een verhoogd hypotheekrentepercentage. We hebben dus al 38 jaar geleden een hoge afkoopsom betaald en daarna extra hoge hypotheeklasten.
We vinden het reëel als we een afkoop van eeuwigdurende erfpacht kunnen krijgen voor maximaal € 30.000, mede omdat we tot 2022 naast een bouwput wonen.

Rekening notaris
Het afsluiten van een nieuw contract is iets tussen twee gelijkwaardige partijen. Het is niet meer dan logisch de kosten voor een rekening van de notaris dan ook door beide partijen te laten betalen en niet alleen door de erfpachter. Nog beter zou zijn het voorbeeld van Den Haag te volgen waar de gemeente bij overgang de notariskosten voor haar rekening heeft genomen.

Wij hopen hiermee onze bezwaren tegen de voorgestelde regeling voldoende te hebben onderbouwd en verzoeken u rekening te houden met onze argumenten.

Hoogachtend,

TOELICHTING COLLEGE PER CATEGORIE

R01 Het is onbetaalbaar, veel te duur en onredelijk

Zoals toegelicht heeft het college de plannen aangepast waardoor de Overstapregeling tot lagere erfpachtkosten leidt. Naar de mening van het college is de aangepaste regeling daarmee redelijk en billijk, en vallen de nieuwe canons veelal aanzienlijk lager uit dan volgens de rekentool tijdens de inspraak. Tevens heeft het college besloten om de vangnetregeling uit te breiden met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling als het vermogen dat in de woning aan toepassing van de vangnetregeling in de weg zou staan. In die gevallen kan een erfpachter onder dezelfde strikte criteria gebruik maken van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling tot het moment dat de erfpachter besluit de woning te verkopen. Dit moet nog worden uitgewerkt en zal later dit jaar worden vastgesteld.

Sommige insprekers denken dat de gemeente een minimuminflatie hanteert van 2%. Dat is niet het geval voor gevestigde erfpachtrechten. Het canonbedrag wordt jaarlijks aangepast met de werkelijk opgetreden inflatie van het voorgaande jaar met een ondergrens van 0% (bij deflatie vindt er geen aanpassing van het canonbedrag plaats). In de doorrekening van de financiële gevolgen van de overstapregeling voor het gehele erfpachtstelsel heeft de gemeente in samenhang met andere parameters de doelinflatie van de ECB van 2% als aanname gehanteerd

R03 De regeling is te ingewikkeld, niet goed te begrijpen

Hoewel erfpacht van zichzelf geen eenvoudig onderwerp is, heeft het college getracht om de informatie tijdens de inspraak zo toegankelijk mogelijk op te stellen en in verschillende vormen beschikbaar te maken. Dat gold voor de website, de informatie per brief maar ook voor de rekentool en de informatiemarkt. Tevens heeft het college gezorgd voor een goede bereikbaarheid voor vragen per telefoon of mail en zo de vragen van ruim 900 mensen kunnen beantwoorden. Desondanks hebben veel erfpachters aangegeven de Overstapregeling ingewikkeld en onduidelijk te vinden. Dat vindt het college spijtig en had zij graag anders gezien. Het college heeft gezien dat dit voor een belangrijk deel betrekking had om de onderbouwing van de BSQ en de manier waarop de rekentoolberekeningen plaats vinden.
In zijn algemeenheid heeft het college tot doel:

- *erfpachters zekerheid te bieden over toekomstige erfpachtlasten*
- *te voorkomen dat de gemeente op korte termijn financieel nadeel ondervindt van de Overstap*

De Overstapregeling moet dan ook vanuit dat perspectief worden bezien.
Het college zal met de ervaringen uit de inspraak rondom het definitieve voorstel de informatie verbeteren. Daarnaast zal ook de rekentool met het nieuwe voorstel beschikbaar zijn en kunnen erfpachters weer bellen en mailen met vragen. Het college realiseert zich echter ook dat erfpacht ingewikkeld is – evenals bijvoorbeeld de aankoop van een woning en de bijbehorende hypothecaire financiering – en dat dit inspanning vraagt van erfpachters en professionals.

R05 Goed plan, maar te duur

Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft het college de plannen aangepast met als gevolg dat de Overstapregeling tot aanzienlijk lagere erfpachtkosten leidt. Onderdeel daarvan is een overstappremie van 25%. Het college gaat er vanuit dat de Overstapregeling daarmee tegemoet komt aan de kritiek dat de Overstapregeling te duur is. Ook komt het college tegemoet aan de wens van de erfpachter om meer tijd te krijgen voor de beslissing. Erfpachters kunnen tot en met 2019 overstappen onder de condities die ook in 2017 gelden.

R07 Reactie betreft de grondwaardebealing / BSQ / Hanteren WOZ

Methode grondwaardebepalin onjuist
Hoewel de methode van Grondwaardebepaling niet ter inspraak voorlag heeft het college de reacties op de grondwaardebepaling wel betrokken bij het uitwerken van het definitieve voorstel "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten". De reacties van Amsterdammers waren ook op dit punt waardevol. In hoofdstuk 4 is toegelicht op welke punten de methode Grondwaardebepaling is aangepast. In de collegevoordracht methode Grondwaardebepalingen zijn die wijzigingen in detail uitgewerkt.

De financiële systematiek van de AB2016 (waaronder canonpercentage, discontovoet en canonindexering) is reeds toegelicht in de Raadsvoordracht van 22 juni 2016, toen de AB2016 zijn vastgesteld.

Voor wat betreft de vergelijking met de grondprijzen voor woningcorporaties: de sociale grondprijzen voor woningcorporaties maken integraal onderdeel uit van de Samenwerkingsafspraken met de corporaties, met daarin onder andere:
- *Aanbiedings- en productieafspraken*
- *Marktcontraire sociale huurniveaus bij nieuwe verhuringen*
- *Investeringsverplichtingen in (veelal onrendabele) sociale nieuwbouw en herstructurering*
- *afkoopverplichting*
- *Verplichting tot bijbetaling bij uitponden*

De sociale grondwaarde voor woningcorporaties geldt slechts binnen het bredere verband van deze afspraken. Bovendien hebben corporaties niet de mogelijkheid van overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
Met erfpachters van particuliere huurwoningen, die op dit moment onder de sociale huurgrens verhuren, heeft de gemeente geen afspraken gemaakt over onrendabele investeringen in nieuwbouw, of over sociale huurniveaus na vertrek van de zittende huurder.

In het inspraakdocument is opgenomen:
Het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' gaat over hoe de actuele erfpachtgrondwaarden en canon berekend worden bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en de hoogte van het canonpercentage. Dit betreft dus het vaststellen van tarieven en ligt daarom niet ter inspraak voor.

De methode van grondwaardebepaling is ten onrechte niet voor inspraak voorgelegd
In de collegevoordracht:
Over het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" vindt geen inspraak plaats. Dit beleid bepaalt het tarief voor erfpacht en in de inspraakverordening staat hierover het volgende (artikel 2 lid 3 c.): "Er wordt geen inspraak verleend, als het beleidsvoornemen: (....) betrekking heeft op de begroting, de rekening, de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen als bedoeld in de Gemeentewet."

Standpunt college
Het college heeft de inspraakverordening 2016 zo geïnterpreteerd dat er geen inspraak hoeft plaats te vinden over de grondwaardebepaling. De reden hiervan is dat sprake is van een tarief. In de Algemene Inspraakverordening is opgenomen dat van inspraak wordt afgezien als het beleidsvoornemen betrekking heeft op tarieven voor gemeentelijke dienstverlening. Onder verwijzing naar deze bepaling is het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' niet voor inspraak vrijgegeven. Het artikel is naar analogie toegepast gelet op het feit dat het hier niet om een publiekrechtelijk tarief voor gemeentelijke dienstverlening gaat maar om een privaatrechtelijk tarief. Het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten behelst de vaststelling van de

erfpachtgrondwaarden welke de grondslag vormen voor de canon (en de afkoopsom indien de erfpachter kiest voor het vooruitbetalen van de canon). De canon is het tarief dat de gemeente hanteert voor het gebruik van de grond door de erfpachter.

Ondanks dat het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten niet voor lag ter inspraak, hebben veel inspraakreacties wel betrekking op dit beleid. Dit is voor het college aanleiding geweest om wel aandacht te besteden aan deze reacties.

Dit komt overeen met de wijze waarop is gehandeld in voorbereiding op de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) voor nieuwe uitgiften. Voor nieuwe uitgiften in erfpacht onder de AB2016 is ook grondprijsbeleid opgesteld. Dit grondprijsbeleid is (net zoals nu) bij de inspraak over de AB 2016 openbaar gemaakt zonder dat er inspraak op mogelijk was. In de nota van beantwoording die het college vervolgens heeft opgesteld, is gerefereerd aan de inspraakreacties op het grondprijsbeleid als onderbouwing van het wijzigen van het canonpercentage (door het verlagen van het risicopercentage).

<u>De geschiktheid van de WOZ en de peildatum</u>
Het college heeft het advies van de Grondwaardecommissie op dit punt gevolgd. De GWC heeft geconcludeerd dat de WOZ-waarde een goede manier is om de marktwaarde te bepalen.
Het klopt dat de WOZ-waarde uitgaat van de fictie eigen grond en dat is onder meer de reden dat het college een depreciatie toepast van 10% om tot de erfpachtgrondwaarde te komen.
Voor de vaststelling van de WOZ is niet de gemeenteraad bevoegd maar de directeur belastingen die daarvoor gehouden is aan de door het rijk voorgeschreven waarderingsmethode. De WOZ waardebepaling wordt door de onafhankelijke waarderingskamer gecontroleerd om vast te stellen of de toepassing op de juiste wijze geschiedt. Daarmee is de kwaliteit van de WOZ voldoende geborgd. Erfpachters kunnen desgewenst bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking. Voor de periode waarin bezwaar kan worden gemaakt geldt een termijn van 6 maanden. Bezwaren die na die termijn zijn ingediend zijn alleen ontvankelijk als de WOZ-waarde meer dan 20% te hoog zou zijn vastgesteld. Naar de mening van het college is het belang van de woningeigenaar daarmee voldoende geborgd. Om die reden heeft het college er, zoals geadviseerd door de GWC, voor gekozen om de WOZ-waarde te hanteren waarvoor de bezwaarperiode is afgerond en waarvan de WOZ-waarde onherroepelijk is vastgesteld. Conform beleid Grondwaardebepaling geldt de WOZ-waarde met een peildatum die 2 jaar voorafgaand aan het jaar van overstap ligt. Overstappen in 2017 zou betekenen dat de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2015 het uitgangspunt is. Omdat voor veel erfpachters dit een nadeel zou zijn heeft het college eerder besloten om voor overstappen in 2017 de WOZ-waarde met peildatum 2014 te hanteren. Voor circa 10% van de erfpachters met een woning is dit een nadeel omdat de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2015 lager is dan die van 1-1-2014. Om die reden heeft het college de plannen zo aangepast dat altijd de laagste WOZ-waarde van die twee peildata zal gelden als vertrekpunt voor de bepaling van de grondwaarde. Het voordeel dat het college beoogde te geven met lage de WOZ van 2014 komt zo ook erfpachters toe waarvan de WOZ-waarde 2015 lager was dan die van 2014.

Met de BSQ wordt de locatie niet "dubbel" in rekening gebracht. De WOZ-waarde kent geen uitsplitsing over grond- en opstalwaarde, maar bepaalt alleen de waarde van het totaal. De BSQ wordt toegepast om die WOZ-waarde op te delen in een opstalaandeel en een grondaandeel. De waarde van grond wisselt sterk per locatie, veel sterker dan de opstalwaarde die niet of nauwelijks wordt beïnvloed door de locatie. Hierdoor is de BSQ van straat tot straat verschillend. Het aandeel van de grond in de WOZ wisselt per locatie.

BSQ is te hoog

Zoals het college heeft aangegeven waren de BSQ's ten tijde van de inspraak nog niet definitief en was nadere analyse nog nodig. Op basis van nadere analyse van de BSQ's is het college van mening dat de BSQ's te hoog waren. Naar aanleiding daarvan zijn er aanpassingen gedaan aan de berekeningsmethodiek zoals in hoofdstuk 4 toegelicht. Als gevolg daarvan zijn de BSQ's lager geworden. In de collegevoordracht beleid Grondwaardebepaling zijn die wijzigingen nader beschreven.

R08 Positief over de Overstapregeling

Het college is blij dat deze insprekers voordelen van de Overstapregeling ervaren. Voor een deel gaat het hier om erfpachters voor wie de rekentool een gunstigere uitkomst gaf dan de hoge uitkomsten die veel in het nieuws naar boven kwamen.

Uit de enquête bij de rekentool kwam het beeld dat circa 6% op basis van de rekentool zou overstappen. Het college verbindt daaraan nog geen conclusies omdat de definitieve regeling sterk afwijkt van het voorstel zoals dat in de inspraak voorlag. Het college heeft wel gemerkt dat veel erfpachters overstappen naar eeuwigdurende erfpacht gelijk schakelen aan afkopen. Het college zal de erfpachter nog beter uitleggen dat die koppeling niet hoeft te worden gemaakt. Een erfpachter kan eerst kiezen of hij het interessant vindt om over te stappen waarmee alle toekomstige waardeontwikkeling vanaf dat moment toekomt aan de erfpachter. Vervolgens heeft de erfpachter drie betaalmogelijkheden:

- *canonbetaling vanaf de einddatum van het voortdurende tijdvak en het huidige canonregime houden*
- *direct het toekomstige eeuwigdurende tijdvak afkopen en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden. Voor canonbetalende rechten geldt dat de canonbetaling van het huidige tijdvak ongewijzigd blijft tot einde tijdvak*
- *direct het huidige (als u nu canon betaald) en toekomstige tijdvak afkopen*

Het college verwacht dat het voorstel zoals dat er nu ligt voor veel erfpachters een aantrekkelijke Overstapregeling is. Het college zal zorgen voor goede communicatie zodat erfpachters goed op de hoogte zijn van de Overstapregeling en een goede afweging kunnen maken.

R10 De korting is te laag, waarom is er geen overstappremie?

Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft het college de plannen aangepast met als gevolg dat de Overstapregeling tot lagere erfpachtkosten leidt. Onderdeel daarvan is een overstappremie van 25%. In de inspraakreacties wordt verwezen naar kortingen/depreciaties in Den Haag, Utrecht, Groningen en Rotterdam van rond de 40%-50%. Daarbij is belangrijk dat die percentages samenhangen met de specifieke situaties in die steden. Zo betrof het in Den Haag de overstap van eeuwigdurende erfpacht naar eigendom, in Rotterdam de situatie van tijdelijke erfpacht naar geclausuleerde eigendom. In Utrecht gaat het om de overstap van voortdurend naar eigendom. In het Utrechtse voorstel (nog niet vastgesteld) wordt overigens geen depreciatie gehanteerd en bestaat alleen de mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop zonder mogelijkheid van canonbetaling.

R14 De gemeente moet notariskosten (deels) voor zijn rekening nemen

Het college is van mening dat de nu voorliggende Overstapregeling voor de erfpachters interessant is. De erfpachtkosten komen met de aanpassing van de BSQ en het toevoegen van een overstappremie van 25% een stuk lager uit.

Als veel erfpachters besluiten over te stappen dan zouden de notariskosten voor de gemeente flink kunnen oplopen en deze kosten zouden dan uit de lopende begroting moeten worden gedekt, hetgeen

zou moeten leiden tot bezuinigingen op andere begrotingsposten om dit te dekken. Het college vindt dat ongewenst en is daarbij van mening dat de overstappremie ook de notariskosten voor erfpachters moet overbruggen.

R16 Op basis van deze uitkomst zou overstappen

Uit de enquête bij de rekentool kwam het beeld dat circa 6% op basis van de rekentool zou overstappen. Het college verbindt daaraan nog geen conclusies omdat de definitieve regeling sterk afwijkt van het voorstel zoals dat in de inspraak voorlag. Het college heeft wel gemerkt dat veel erfpachters overstappen naar eeuwigdurende erfpacht gelijk schakelen aan afkopen. Het college zal de erfpachter nog beter uitleggen dat die koppeling niet hoeft te worden gemaakt. Een erfpachter kan eerst kiezen of hij het interessant vindt om over te stappen waarmee alle toekomstige waardeontwikkeling vanaf dat moment toekomt aan de erfpachter. Vervolgens heeft de erfpachter drie betaalmogelijkheden:

- *canonbetaling vanaf de einddatum van het voortdurende tijdvak en het huidige canonregime houden*
- *direct het toekomstige eeuwigdurende tijdvak afkopen en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden. Voor canonbetalende rechten geldt dat de canonbetaling van het huidige tijdvak ongewijzigd blijft tot einde tijdvak*
- *direct het huidige (als u nu canon betaald) en toekomstige tijdvak afkopen*

Het college verwacht dat het voorstel zoals dat er nu ligt voor veel erfpachters een aantrekkelijke Overstapregeling is. Het college zal zorgen voor goede communicatie zodat erfpachters goed op de hoogte zijn van de Overstapregeling en een goede afweging kunnen maken.

R18 Het doel van de regeling is genereren van inkomsten voor de gemeente

Het college heeft niet tot doel om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren. Wel vindt het college dat, vanuit het belang van de stad als geheel, er een redelijke vergoeding moet zijn voor het gebruik van de grond. Het college vindt het belangrijk dat dit redelijk en billijk is voor erfpachter en gemeenschap.

Het enige financiële uitgangspunt dat het college hanteert is dat de inkomsten voor de gemeente op de korte termijn niet mogen afnemen. Het college heeft de nieuwe plannen weer laten doorrekenen door Rebel en daaruit blijkt dat aan die doelstelling wordt voldaan en dat erfpachters die de komende jaren overstappen voordeliger uit zijn met eeuwigdurende erfpacht dan wanneer zij, bij ongewijzigd beleid, aan het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht of kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak.