Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De heer [redacted]
Per e-mail: [redacted]

Datum	26 februari 2021
Ons kenmerk	2021-1172
Behandeld door	(10)(2e) Erfpacht en Uitgifte, Grond en Ontwikkeling, (10)(2e) @amsterdam.nl
Onderwerp	Reactie op uw brief aan de gemeenteraad d.d. 7 januari jl. en uw e-mailberichten d.d. 11 en 15 december 2020.

Geachte heer [redacted]

Dank voor uw brief aan de gemeenteraad d.d. 7 januari jl. en uw e-mailberichten aan het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 en 15 december 2020.

In de raadsvergadering van 20 januari jl. heeft de raad de beantwoording van uw brief aan de gemeenteraad overgedragen aan het college van burgemeester en wethouders. Als verantwoordelijk wethouder zal ik uw brief beantwoorden, waarbij ik tevens uw e-mailberichten d.d. 11 en 15 december 2020 beantwoord.

In uw brief en e-mailberichten verzoekt u:

- tot herstel van de - naar uw mening - misleidende informatie (oftewel: onvolledige en onjuiste informatie) over de overstap naar eeuwigdurende erfpacht; en
- om alle erfpachters die niet vóór 8 januari 2020 een overstapaanbieding hebben aangevraagd of voor 1 juli 2020 een bestemmingswijziging of splitsing hebben aangevraagd ten behoeve van de overstap, alsnog de gelegenheid te bieden over te stappen op basis van de overstapvoorwaarden zoals die golden tot 1 januari 2020.

Ik waardeer uw kritische blik ten aanzien van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Het college is echter van mening dat erfpachters tijdig, volledig en op een juiste wijze zijn geïnformeerd en zal uw verzoeken om die reden niet inwilligen.

Totstandkoming eeuwigdurende erfpachtstelsel (AB 2016 en Overstapregeling)
Het vorige college en de vorige gemeenteraad hebben de AB 2016, de Overstapregeling en aanverwant beleid na een lang en zorgvuldig besluitvormingsproces tot stand gebracht.
Op 18 juni 2015 heeft de grondwaardecommissie, - een externe, onafhankelijke commissie, - geadviseerd over onder andere de berekening van de kosten voor eeuwigdurende erfpacht. Begin 2017 heeft een uitgebreid inspraakproces plaatsgevonden, naar aanleiding waarvan de conceptregeling op verschillende punten is aangepast. De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 ingestemd met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar

eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen (hierna: Overstapregeling) en het nieuwe grondprijs- en erfpachtbeleid.

Recentelijk heeft de rechtbank Amsterdam in een tweetal rechtsprocedures[1] geoordeeld dat het overstapbeleid en de daarbij gehanteerde voorwaarden tot stand zijn gekomen op basis van zorgvuldige besluitvorming. De rechtbank oordeelt daarom dat de gemeente haar overstapaanbod niet hoeft aan te passen, zoals de eisers vorderden. Aanvaardt de erfpachter het overstapaanbod niet, dan blijven de huidige erfpachtvoorwaarden van toepassing. Het overstapaanbod wordt immers gedaan op basis van vrijwilligheid. De keus is aan de erfpachter.

Goede bekendheid eeuwigdurende erfpacht bij erfpachters
De gemeente is zich ervan bewust dat het erfpachtstelsel complex is voor erfpachters en heeft er alles aan gedaan om de erfpachters tijdig, juist en volledig te informeren. Direct na het vaststellen van de Overstapregeling in de zomer van 2017 zijn alle erfpachters per brief geïnformeerd. In het voorjaar van 2019 is vervolgens de publiekscampagne "Ken je erfpacht" gestart. Via advertenties, social-media en persoonlijke brieven zijn erfpachters nogmaals opgeroepen om zich in 2019 te verdiepen in de toekomst van hun erfpachtrecht. Erfpachters zijn daarbij verwezen naar het Overstapportaal en de mogelijkheid om via het Overstapportaal een Persoonlijk Informatiepakket (PIP) te downloaden. Het Overstapportaal is ontwikkeld om een volledig inzicht te bieden in ieders persoonlijke opties inclusief bijbehorende bedragen voor overstap. In de betreffende persoonlijke brieven zijn erfpachters erop gewezen dat overstappen vanaf 1 januari 2020 nog steeds mogelijk is, maar tegen andere voorwaarden. Daarbij is aangegeven dat de overstapvoorwaarden na 1 januari 2020 onder de huidige marktomstandigheden van dat moment, minder gunstig zijn. Eind 2019 zijn alle erfpachters wederom per brief aangeschreven waarbij erfpachters erop zijn geattendeerd dat de overstapvoorwaarden van na 1 januari 2020 onder de huidige woningmarkt van dat moment, minder gunstig zijn en de erfpachtkosten om die reden waarschijnlijk fors hoger zullen uitvallen. Aan de hand van de meeste recente WOZ-beschikking en de door de gemeente aangepast buurtstraatquotes van 2019 hebben erfpachters ook zelf een inschatting van deze verhoging kunnen maken. Erfpachters zijn aldus allen persoonlijk geïnformeerd. Bij het opzetten van de publiekscampagne heeft de gemeente keuzes gemaakt over de inzet van diverse communicatiemiddelen. Dat de brieven niet aangetekend zijn verzonden, betekent niet dat de erfpachters niet persoonlijk zijn geïnformeerd. Erfpachters zijn immers evengoed geïnformeerd via verschillende communicatiemiddelen en zijn er hierbij op gewezen om hun erfpachtsituatie nader te bekijken en een overstap in overweging te nemen.

Voorts geeft u in uw brief aan dat het college van B&W alle adviezen van relevante instanties heeft genegeerd om de erfpachtmisleiding te voorkomen. U verwijst daarbij onder andere naar de raadsmotie: "stuur erfpachters een brief" en een brief van de Rekenkamer Amsterdam over erfpacht. Het college is van mening dat geen sprake is van misleiding. Het feit dat het college niet alle adviezen over erfpacht van relevante instanties heeft overgenomen doet daar niet aan af. Het college van B&W heeft bij brief van 25 juni 2019 met kenmerk 2019-6133 de gemeenteraad geïnformeerd over de afhandeling van de motie 208.192 en daarbij aangegeven hoe aan deze motie uitvoering is gegeven. Zoals hiervoor is toegelicht, zijn via persoonlijke brieven alle erfpachters opgeroepen zich te verdiepen in de toekomst van hun erfpachtrecht. Daarbij zijn zij gewezen op het Overstapportaal en de mogelijkheid om daar een Persoonlijk Informatiepakket te downloaden. De Rekenkamer Amsterdam heeft op 20 november 2019 een tweetal aanbevelingen

[1] Rechtbank Amsterdam 13 januari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:64 en Rechtbank Amsterdam 13 januari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:63.

[2] **Motie 208.19:** "*Uiterlijk vanaf mei alle erfpachters een persoonlijke brief te sturen die op grond van de bij de gemeente bekende gegevens zo goed, helder en overzichtelijk mogelijk weergeeft wat de keuzes en kosten zijn van overstappen nu, en na 1 januari 2020.*"

gedaan: maak de waardebepaling voor erfpachters begrijpelijk en controleerbaar en maak het de erfpachters vóór 31 december 2019 op een begrijpelijke manier duidelijk welke keuzemogelijkheden zij hebben. Bij brief van 19 november 2019 met kenmerk 2019-13011 heeft het college gereageerd op de aanbevelingen van de Rekenkamer Amsterdam. Deze brief is integraal opgenomen in het eindrapport van de Rekenkamer, welke te vinden is via de website van de Rekenkamer Metropool Amsterdam. Het college zal de gemeenteraad op korte termijn informeren over de wijze waarop verder aan deze aanbevelingen uitvoering is gegeven.

Evaluatie
De publiekscampagne is steeds tussentijds gemonitord en geëvalueerd. Naar aanleiding hiervan is de campagne op onderdelen aangepast. De eindmeting van de publiekscampagne heeft uitgewezen dat de effectiviteit van de campagne bijzonder hoog is geweest. Mede naar aanleiding van de publiekscampagne heeft voor circa 85% van de woningen op erfpacht vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag gedaan.

Reactie op uw standpunt dat circa 23.500 erfpachters benadeeld worden
In uw brief van 7 januari jl. geeft u aan dat u van mening bent dat circa 23.500 erfpachters benadeeld worden, doordat zij niet vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hebben ingediend. Het college deelt uw standpunt niet. Het is immers mogelijk dat deze erfpachters (of een groot aantal daarvan) bewust geen overstapaanvraag hebben ingediend, bijvoorbeeld om de reden dat zij hun huidige, voortdurende tijdvak verlengd hebben afgekocht. Het college kan zich ook niet vinden in uw berekening waaruit naar uw mening blijkt dat dit leidt tot een potentiele benadeling van erfpachters van bijna € 1.000.000.000,-. Het berekenen van het verschil ten opzichte van de situatie dat erfpachters een overstapaanvraag hebben ingediend vóór 8 januari 2020 is op dit moment niet mogelijk, enerzijds omdat nog niet zeker is of erfpachters daadwerkelijk gaan overstappen (zij kunnen ook wachten op een canonherziening einde tijdvak) en anderzijds omdat het op dit moment niet mogelijk is om vast te stellen op welk toekomstig moment erfpachters alsnog een overstapaanvraag indienen. Zowel van een toekomstige canonherziening einde tijdvak als van een toekomstige overstap zijn op dit moment de kosten nog niet bekend. Tot slot houdt u in uw rekensom geen rekening met rente, inflatie en een discontovoet én gaat u ervan uit dat alle erfpachters kiezen voor het afkopen van het eeuwigdurende recht in plaats van canonbetaling, waardoor uw berekening naar mening van het college niet juist is.

Reactie op uw standpunt dat er sprake is van een kostenstijging oplopend tot 740%, respectievelijk € 350.000
In uw brief geeft u aan dat naar uw mening sprake is van een kostenstijging oplopend tot 740%, respectievelijk € 350.000 die naar uw mening was vermeld in een geheime doorrekening van alle individuele woningen. U baseert uw stelling op een tussentijdse concept-notitie opgesteld door onderzoeksbureau Rebel ten tijde van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Deze concept-notitie is destijds opgesteld om inzicht te verkrijgen in de werking en financiële effecten van de diverse parameters bij eeuwigdurende erfpacht versus voortdurende erfpacht, op basis van de uitgangspunten die op dat moment ten grondslag lagen aan de overstap en die daarna nog fors veranderd zijn. Het percentage van 740% is een foutieve berekening en had in de betreffende concept-notitie 640% moeten zijn. In het openbare eindrapport van Rebel van april 2017 is dit fictieve voorbeeld aangepast naar een meer gangbare buurtstraatquote en voorzien van een correcte berekening en kwam toen uit op 540%. Deze stijging is het gevolg van de sterke toename van de WOZ-waarde in de periode 2014 – 2018 (in die periode zijn de WOZ-waarden in Amsterdam gemiddeld met bijna 70% gestegen). Op 20 december 2016 heeft het college van B&W ingestemd met het vrijgeven van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht ten behoeve van de inspraak. Het college heeft bij besluit van 20 december 2016 tevens

kennisgenomen van de volledige analyse van onderzoeksbureau Rebel van de financiële effecten van de Overstapregeling voor erfpachtrechten met woon- en niet-woonbestemmingen. Het college, en in januari 2017 ook de gemeenteraad, is daarbij ook geïnformeerd over de desbetreffende rekenvoorbeelden en de zogenaamde hefboomwerking. Bij de vaststelling van de Overstapregeling in juni 2017 zat een aangepast rapport van Rebel en is de raad opnieuw geïnformeerd over de hefboomwerking. Overigens hebben de procentuele stijgingen betrekking op de grondwaarde en is hierin nog geen rekening gehouden met depreciatie en overstappremie waar erfpachters bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht recht op hebben.

Gelet op het voorgaande is het college van mening dat erfpachters sinds de zomer van 2017, na vaststelling van de Overstapregeling, tijdig, juist en volledig zijn geïnformeerd over de overstapvoorwaarden zoals deze golden tot 8 januari 2020. Erfpachters zijn allemaal voldoende in de gelegenheid gesteld om een aanvraag te doen vóór 8 januari 2020. Van onbehoorlijk bestuur is zoals u stelt, naar mening van het college dus ook geen sprake. Voor de erfpachters die geen overstapaanvraag hebben ingediend vóór 8 januari 2020 geldt dat het nog steeds mogelijk is om over te stappen, echter op basis van andere parameters (WOZ-waarde uit 2019 (peildatum 1-1-2018), 25% korting, canonpercentage 2,39%).

Tot slot heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 17 december 2020 motie 1345 inzake de pardonregeling voor late erfpacht-overstappers 2020 verworpen. Wij zien gezien het bovenstaande dan ook geen aanleiding om uw verzoek, om een persoonlijk gesprek met de burgemeester, in te willigen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen via (10)(2e)@amsterdam.nl.

Hoogachtend,

Marieke van Doorninck
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid