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 leden van de raadscommissie RO

Datum 19 juni 2017
Ons kenmerk 2017-5282
Behandeld door 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl, tel. 5.1.2e

Onderwerp Reactie op vragen van de raadscommissie RO bij de behandeling van de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht en bijbehorende beleidsstukken op 31 mei 2017

Geachte leden van de raadscommissie,

Op 31 mei 2017 is in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening in eerste termijn gesproken over de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten.

In de eerste termijn is een aantal vragen gesteld door raadsleden met het verzoek deze vragen te beantwoorden voorafgaand aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 21 juni, waarin de tweede termijn van het debat zal plaatsvinden. De gestelde vragen hebben betrekking op:

1. Vangnetregeling en inkomensgrens.
2. Bezwaar en hardheidsclausule.
3. Informatie over de juridische toets op de Overstapregeling.
4. Informatie over de buurtstraatquote (BSQ) bij monumenten.
5. Het effect van woninguitbreidingen voor 2014 op de erfpachtkosten.
6. De mogelijkheden om als gemeente de notariskosten (deels of geheel) te vergoeden.
7. Het vervallen van de mogelijkheid van vervroegde wijziging voor woonbestemmingen.
8. De doorrekening van de initiatiefvoorstellen van PvdA en van CDA, PvdD en PvdO.
9. Verslagen van expertsessies.

In deze brief ga ik in op de gestelde vragen.

1. Vangnetregeling en inkomensgrens

De vangnetregeling is door het college opgesteld voor erfpachters die in de problemen komen door de verhoging van de canon aan het einde van het tijdvak. Dit is opgenomen in "Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak."[1] Het college heeft daarin ook uitgangspunten geformuleerd voor verruiming van de vangnetregeling met de mogelijkheid van uitgestelde betaling. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om in bepaalde situaties bij een canonherziening aan het einde van het tijdvak de betaling van de verhoogde erfpachtkosten te kunnen uitstellen tot het moment waarop de woning wordt verkocht. Een belangrijke voorwaarde om in aanmerking te komen voor de regeling is een maximaal belastbaar jaarinkomen van circa € 53.000 bruto (circa € 35.000 netto). Circa 70% van de huishoudens in Amsterdam heeft een jaarinkomen van minder dan € 35.000 netto (peiljaar 2014)[2] en zou binnen deze norm vallen.

Verschillende leden van de raadscommissie vroegen zich af of deze inkomensgrens niet onbedoeld als gevolg heeft dat te veel erfpachters geen gebruik zouden kunnen maken van de mogelijkheid van uitgestelde betaling op het moment dat zij niet in staat zouden zijn om de canonsprong aan het einde van het tijdvak te betalen.

Er is op zich niets op tegen om bij de uitwerking van de regeling de mogelijkheid te onderzoeken om een grotere groep in aanmerking te laten komen voor de uitgestelde betaling als zij de canonsprong niet kunnen betalen. Het is daarbij belangrijk dat een zodanige vorm wordt gevonden dat alleen erfpachters die daadwerkelijk in financiële problemen komen bij een canonsprong van deze regeling gebruik kunnen maken. Daarbij kan worden gekeken naar het oprekken van de inkomensgrens maar ook kan aansluiting worden gezocht bij de criteria van het NIBUD om op basis van draagkracht tot een goede toepassing te komen.

Zoals het college in zijn voorstel heeft opgenomen wordt de vangnetregeling evenals de nadere voorwaarden de komende maanden binnen de geldende wet- en regelgeving uitgewerkt[3]. Daarin kan de mogelijkheid om de groep die in aanmerking komt te vergroten worden meegenomen. De planning van het college is dat de uitwerking voor het einde van het jaar ter besluitvorming aan het college zal worden voorgelegd. Omdat er dit jaar geen erfpachters zijn die overstappen én een einde tijdvak moment hebben vallen er geen erfpachters tussen wal en schip als zij gebruik willen maken van de vangnetregeling.

2. Bezwaar en hardheidsclausule

In de voorstellen van het college is ter borging van de zorgvuldigheid en juistheid opgenomen dat de gemeente bij de jaarlijkse vaststelling van het Beleid Grondwaardebepaling dit beleid door een externe commissie van deskundigen zal laten toetsen op de vraag of de gemeente de methodiek van grondwaardebepaling, die onder andere leidt tot de BSQ, correct toepast.

---

[1] Bijlage 10 bij de raadsvoordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten".

[2] Bron: OIS http://www.ois.amsterdam.nl/feiten-en-cijfers/amsterdam/, 1.1.3 Inkomensgegevens, 2010-2014.

[3] Beslispunt 4.10.5 van de raadsvoordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten".

Tevens kunnen erfpachters die van mening zijn dat de aanbieding van de gemeente voor een erfpachtwijziging (waaronder de overstap) onjuist is, dit kenbaar maken. Indien de gemeente een fout heeft gemaakt in de aanbieding zal zij deze herstellen. Als de gemeente van mening is dat de aanbieding juist is, kan een erfpachter die het daar niet mee eens is een klacht indienen. Deze klacht wordt door de klachtencommissie van de afdeling Erfpacht en Uitgifte behandeld. Indien de erfpachter niet tevreden is met de afhandeling door de klachtencommissie, dan staat het indienen van een klacht bij de Ombudsman open. Op die manier beoogt de gemeente te borgen dat de systematiek van grondwaardebepaling goed wordt toepast.

Verzocht is om de mogelijkheden van een hardheidsclausule te onderzoeken. Te denken valt aan de mogelijkheid om in uitzonderlijke situaties als college te kunnen besluiten om in plaats van het hanteren van de methode WOZ x BSQ uit te gaan van individueel maatwerk, waarbij de residuele grondwaarde voor een object op basis van maatwerk wordt bepaald. Daarnaast is gevraagd of er geen bezwaarmogelijkheid of deskundigenoordeel zou kunnen zijn voor de opstalwaarde, mede omdat die bezwaarmogelijkheid er voor de WOZ wel is. Het college heeft deze mogelijkheden onderzocht.

Bezwaarmogelijkheid en deskundigenoordeel
Zoals in de collegevoorstellen is opgenomen is er voor overstappers naar eeuwigdurende erfpacht geen mogelijkheid om een beroep te doen op een deskundigenoordeel en er is ook geen bezwaarmogelijkheid tegen de gehanteerde opstalwaarde.
Wel kunnen erfpachters met de gemeente in gesprek gaan of een klacht indienen op het moment dat de gemeente de methode niet goed zou hebben toegepast. Bijvoorbeeld wanneer niet het goede woningtype uit de WOZ-beschikking is gehanteerd voor de berekening van de opstalwaarde. Als de gemeente daarin een fout heeft gemaakt zal zij deze natuurlijk herstellen.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de overstap vrijwillig is en dat erfpachters zowel tussentijds als aan het einde van het tijdvak een afweging kunnen maken tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Aan het einde van het tijdvak blijft de mogelijkheid van het inroepen van deskundigen in stand op het moment dat een erfpachter kiest voor een volgend voortdurend in plaats van een eeuwigdurend tijdvak. Daarmee zijn niet alleen de huidige rechten van erfpachters voldoende geborgd, maar dit zorgt er ook voor dat een toekomstig eeuwigdurend aanbod zich aantrekkelijk zal moeten verhouden tot een toekomstig deskundigenoordeel in voortdurende erfpacht.

Het college vindt het belangrijk dat het erfpachtstelsel voorspelbaar en transparant is. Met de methode WOZ x BSQ wordt die voorspelbaarheid en transparantie gerealiseerd. Belangrijk bij deze methode is dat het geen individuele grondwaardebepaling per woning betreft, maar een gemiddelde grondwaardebepaling per (buurt)straat op basis van een modelmatige (generieke) methode.

Wanneer bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht de mogelijkheid zou worden geboden om individueel bezwaar te maken tegen de modelmatig bepaalde opstalwaarde, dan zou dat tot heel veel werk en discussie leiden. Het is voor alle erfpachters aantrekkelijk om te proberen aan te tonen dat in de individuele situatie de generiek bepaalde opstalwaarde te laag is. Niet geschoten is altijd mis. Enerzijds leidt dit tot kosten voor het inschakelen van deskundigen die deels door

erfpachters en deels door de gemeente opgebracht zullen moeten worden en anderzijds leidt dit tot een grote hoeveelheid ambtelijke capaciteit voor het inschakelen van deskundigen en het verwerken van hun adviezen. Erfpachters zullen naar verwachting veelvuldig gebruik maken van een deskundigenprocedure. Dit leidt er toe dat tussentijdse overstap praktisch onuitvoerbaar wordt en er voor moet worden gekozen om de overstap alleen aan het einde van het tijdvak mogelijk te maken, zodat de verzoeken om deskundigen in te schakelen gespreid in de tijd gedaan kunnen worden (namelijk enkel bij einde tijdvak). Dit heeft tot gevolg dat erfpachters nu niet kunnen overstappen en de onzekerheid over hun toekomstige erfpachtkosten blijft bestaan.

Het detailniveau van de voorgestelde wijze van grondwaardebepaling met WOZ en BSQ is veel fijnmaziger dan het huidige voortdurende grondprijsbeleid en sluit daarmee naar het oordeel van het college beter aan op de werkelijke situatie. In het huidige voortdurende grondprijsbeleid wordt voor 100 van de 200 buurt(combinaties)een grondprijs weergegeven. De overige 100 buurt(combinaties) kennen maatwerk en hiervoor bepaalt Grond & Ontwikkeling een grondprijs nadat een erfpachter een wijziging heeft aangevraagd. In het nieuwe eeuwigdurende grondprijsbeleid wordt uitgegaan van 5.000 buurtstraatquotes. Hiermee kent het nieuwe beleid een bijna stadsbrede dekking en wordt recht gedaan aan verschillen die er binnen buurten zijn.

Het college heeft er bewust voor gekozen om het inschakelen van deskundigen niet mogelijk te maken bij een aanbod van eeuwigdurende erfpacht. De reden hiervoor is in de eerste plaats dat de deskundigenpraktijk ondoorzichtig is en in de tweede plaats omdat dit de transparantie niet bevordert want de toekomstige erfpachtkosten worden pas inzichtelijk nadat de deskundigen hebben geadviseerd. Aan het einde van het tijdvak kunnen erfpachters bij het voortdurende stelsel overigens gebruik blijven maken van deskundigen, dit recht ligt in het huidige erfpachtcontract vast.
Ook de Grondwaardecommissie kwam tot de conclusie dat de huidige deskundigenpraktijk bij voortdurende erfpacht ondoorzichtig is. Het is ook niet voor niets dat de afgelopen jaren in juridische procedures de taxatierapporten bij canonherziening einde tijdvak (CHET) vaak werden vernietigd vanwege inhoudelijke gebreken, terwijl in de meeste van deze procedures het gemeentelijke erfpachtbeleid overeind is gebleven.

Op het moment dat het inschakelen van deskundigen ook bij (tussentijdse) overstap wordt toegestaan, biedt de generieke methode met WOZ en BSQ geen zekerheid meer voor mensen. Een deskundigenoordeel op de uitkomst van de methode leidt er toe dat de methode onder druk zal komen te staan. Hierdoor verdwijnt de beoogde transparantie voor erfpachters en blijft de willekeur bij grondwaardebepaling bestaan.

Het college vindt het belangrijk dat de methodiek zoals is vastgelegd in het Beleid Grondwaardebepaling overeind blijft en vindt het niet wenselijk dat de bezwaarmogelijkheden of de mogelijkheden om deskundigen in te zetten worden verruimd. Omdat de erfpachter een vrijwillige keuze kan maken om over te stappen of in het voortdurende stelsel deskundigen in te schakelen wordt de erfpachter niet benadeeld of gedwongen tot het accepteren van de gemeentelijke aanbieding.

Als de raad, in afwijking van de voorstellen van het college, zou wensen dat individueel bezwaar van erfpachters mogelijk is dan kan dat eigenlijk alleen wanneer de generieke methode met WOZ

en BSQ zou worden verlaten en in plaats daarvan per woning een individuele residuele berekening zou worden gemaakt waarmee van iedere woning de residuele opstalwaarde wordt berekend op basis van de individuele woning. Hierbij is het volgende belangrijk:

- Overstappen kan niet meer tussentijds maar enkel bij einde tijdvak doordat het opstellen van maatwerkadviezen en de gesprekken daarover met de erfpachter meer tijd zullen kosten.
- Op het moment dat de generieke methode wordt ingeruild voor een individuele maatwerkmethode, ontbreekt de transparantie voor erfpachters en kopers van woningen ten aanzien van de toekomstige erfpachtkosten, omdat deze niet meer te voorspellen zijn. Het college vindt de transparantie en voorspelbaarheid een belangrijke pijler in zijn voorstellen.

Hardheidsclausule

Het opnemen van een hardheidsclausule in de methode Grondprijsbepaling is wellicht een charmante gedachte maar ook ingewikkeld. Met een hardheidsclausule zou het mogelijk worden om als college bij een aanbieding voor overstap of wijziging af te wijken van de methodiek. Bijvoorbeeld wanneer het volgen van de methodiek onbedoelde en onverdedigbare uitkomsten heeft voor individuele erfpachters. Dat zou betekenen dat in specifieke gevallen de gemeente kan kiezen voor individueel maatwerk om de residuele grondwaarde te berekenen in plaats van de methode van WOZ x BSQ.
Het is echter uitermate complex om de situaties waarin de clausule van toepassing zou moeten zijn te definiëren en de clausule zo te hanteren dat erfpachters in alle gevallen gelijk worden behandeld.

Het is immers niet de bedoeling om via de hardheidsclausule toch bij alle erfpachters tot maatwerkadviezen te komen. De vraag is in welke situaties het toepassen van de methode WOZ x BSQ zodanig onbedoelde uitkomsten kunnen hebben dat op basis van de hardheidsclausule toch maatwerk is vereist. Te denken valt bijvoorbeeld aan de volgende situatie:

- De gemeente hanteert een 5% punt afslag voor woningen die in het erfpachtcontract de bestemming huur kennen. Op het moment dat erfpachters hun woning als sociale woning verhuren en het juridisch onmogelijk is gemaakt de woningen tegen hogere huren te verhuren, zou kunnen worden gesteld dat de 5%-punt afslag te laag is en dat voor die situatie een maatwerkberekening zou moeten worden gemaakt. Dit sluit bijvoorbeeld aan bij de reactie van "De Samenwerking" tijdens de inspraak bij de raadscommissie van 31 mei jongstleden.

De risico's van een hardheidsclausule zijn:

- Ongelijke behandeling tussen een erfpachter die wel en een erfpachter die geen beroep doet op de hardheidsclausule.
- Het kan willekeur oproepen tussen erfpachters die wel en erfpachters die geen beroep doen op de hardheidsclausule.

Gezien het bovenstaande lijkt het toevoegen van een hardheidsclausule moeilijk. Enerzijds omdat de toepassing daarvan ingewikkeld is en ongelijke behandeling op de loer ligt. Anderzijds omdat erfpachters altijd in de gelegenheid zijn om niet over te stappen maar aan het einde van het tijdvak de erfpachtkosten voor een opvolgend voortdurend tijdvak te laten bepalen door deskundigen. Dat betekent dat wanneer een erfpachter van mening is dat de overstap aanbieding niet aansluit op zijn specifieke situatie dat zij aan het einde van het tijdvak kan kiezen voor een

opvolgend voortdurend tijdvak waarbij de erfpachtkosten door deskundigen kunnen worden vastgesteld.

3. Informatie over de juridische toets op de Overstapregeling

Verzocht is om nadere informatie over de juridische toets van de Overstapregeling. In de raadscommissie op 31 mei heb ik in hoofdlijnen toegelicht hoe de stukken van de Overstapregeling zijn opgesteld en getoetst.
In aanvulling op de stukken die eerder zijn aangeleverd voor de raadscommissie van 31 mei wordt hierbij nader toegelicht op welke wijze de juridische toets heeft plaatsgevonden.

Opstellen Overstapregeling

De Overstapregeling is opgesteld door de werkgroep Juridisch Overstapbeleid van Grond & Ontwikkeling (G&O), die onderdeel uitmaakt van de projectorganisatie Vernieuwing Erfpachtstelsel. Deze werkgroep bestaat uit medewerkers van de afdelingen Erfpacht en Uitgifte en Juridische Zaken van G&O.

Juridische toets

In het gehele traject van de VES, en dus ook voor de Overstapregeling, zijn diverse juridische toetsmomenten ingebouwd, zowel ambtelijk als extern. Daarbij is de volgende handelwijze gehanteerd. Door het Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel is de Werkgroep Juridische Effecten ingericht, onder meer bestaande uit een aantal juristen van G&O en een jurist van de Directie Juridische Zaken (DJZ). Tijdens het opstellen van de Overstapregeling heeft de werkgroep Juridisch Overstapbeleid de Werkgroep Juridische Effecten betrokken. Gedurende het traject kwam deze werkgroep wekelijks bijeen. Door deze werkgroep is o.a. de overstapregeling in verschillende fases juridisch beoordeeld. In deze werkgroep zijn specifieke onderwerpen van de Overstapregeling besproken gedurende het opstellen van de Overstapregeling. Later in het proces is de Overstapregeling tevens meerdere keren integraal besproken. Telkens is getoetst op juridische houdbaarheid waaronder de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Er is een vertrouwelijke bijlage opgesteld, die is toegevoegd aan de raadsvoordracht met betrekking tot de stukken in het kader van de Overstapregeling. Tevens is deze bijlage aan u ter kennisname verstrekt.
DJZ heeft finaal akkoord gegeven op de stukken die ter besluitvorming aan het college zijn voorgelegd in het kader van de Overstapregeling.

Juridische toets Nauta Dutilh

De Overstapregeling die ter inspraak voorlag is, net zoals de AB 2016 juridisch getoetst door de gemeenteadvocaat Nauta Dutilh. Nauta Dutilh heeft de Overstapregeling beoordeeld op consistentie en eventuele strijd met de wet- en regelgeving (niet zijnde ander beleid van de gemeente). Op basis daarvan heeft een bespreking met Nauta Dutilh plaatsgevonden en is de Overstapregeling op een aantal punten aangepast. De Overstapregeling is vervolgens nogmaals door Nauta Dutilh bekeken. Na verwerking van de laatste opmerkingen heeft Nauta Dutilh laten weten de Overstapregeling juridisch verdedigbaar te achten. Nauta geeft daarbij aan dat:

- de Overstapregeling een invulling van een privaatrechtelijke bevoegdheid van de gemeente betreft;

- met deze regeling de bestaande rechtsverhouding niet worden gewijzigd tussen de gemeente en erfpachters en niet af doet aan bestaande (overeengekomen) bijzondere of algemene bepalingen tussen gemeente en erfpachter. Dergelijke bepalingen kunnen de uitvoerbaarheid van de regeling in de weg staan;
- omdat zij de regeling in algemene zin heeft beoordeeld, er individuele gevallen kunnen zijn waarin toepassing van de regeling tot complicaties kan leiden en dat er in die gevallen sprake kan zijn van feiten en omstandigheden die nopen tot een afwijking van de regeling en/of de onverkorte toepassing van de regeling in strijd kan zijn met de (jegens de erfpachter) in acht te nemen redelijkheid en billijkheid. Hierbij speelt ook een rol dat toepassing van de regeling complex kan zijn, waaronder (maar niet alleen) de keuze voor een hybride situatie, met enerzijds de toepasselijkheid van de nieuwe AB 2016 maar anderzijds de afwikkeling van financiële afspraken zoals die bestonden onder de voorgaande AB's."

De na de inspraak aangepaste Overstapregeling is op een aantal onderdelen nogmaals besproken met Nauta Dutilh. Ook zijn bepaalde inspraakreacties van juridische aard besproken met Nauta Dutilh.

4. Informatie over de buurtstraatquote (BSQ) bij monumenten

Er is om verduidelijking gevraagd over de wijze waarop in de BSQ rekening wordt gehouden met monumenten. Voor monumenten geldt dezelfde BSQ als voor gewone woningen, terwijl kan worden verondersteld dat de herbouwkosten veel hoger zijn.

De rve Belastingen en de gemeente houden bij het bepalen van respectievelijk de WOZ-waarde en de BSQ geen rekening met de status van rijksmonument, maar wel met de (grotere) groep van historische woningen.
Veel (zo niet de meeste) monumenten staan op eigen grond (want zijn gebouwd voor de invoering van erfpacht in 1896). Voor monumenten op eigen grond is de BSQ niet relevant. Daarnaast staan veruit de meeste monumenten in de binnenstad. Indien deze monumenten eengezinswoningen betreffen is alleen in uitzonderlijke gevallen een BSQ bepaald. De binnenstad bevat immers weinig eengezinswoningen, waardoor voor veel buurtstraten geen BSQ voor eengezinswoningen berekend kon worden. Indien deze eengezinswoningen een aanvraag voor overstap indienen, wordt de BSQ op basis van maatwerk bepaald. Hierbij geldt dat historische panden in het centrum die eengezinswoning zijn, door Belastingen vaak aangemerkt zijn als grachtenpand. Bij het bepalen van de herbouwkosten en daarmee de opstalwaarde kan zo rekening gehouden worden met de historische status. De aanduiding grachtenpand wil overigens niet direct zeggen dat sprake is van een monument.

Voor meergezinswoningen registreert Belastingen voor de WOZ-bepaling of er sprake is van een 'historische woning'. Ook dit is een andere uitsnede dan alleen monumenten. Bij het bepalen van de opstalwaarde van de woning houdt de gemeente rekening met een historische woning. Bij historische woningen wordt een toeslag meegenomen in de opstalwaarde. Deze toeslag varieert, afhankelijk van het oppervlakte en de locatie, van € 150 tot €275 per m². Bij een groot appartement in de binnenstad bedraagt deze opslag circa € 50.000. Dat betekent de facto dat voor monumenten en voor andere historische woningen wel degelijk een hogere opstalwaarde wordt gehanteerd dan voor niet-historische woningen.

Omdat de individuele grondquote (waarbij voor een historische woning een aangepaste opstalwaarde geldt) wordt gemiddeld met andere individuele grondquotes in de straat tot de BSQ, zal het effect van een historische woning groter zijn in een straat met in verhouding veel historische woningen en kleiner in een straat met in verhouding weinig historische woningen. Ook hier geldt dat monumenten met name in de binnenstad liggen in straten met veel historische woningen. In het centrum is circa 60% van de meergezinswoningen als historisch aangemerkt.

5. Het effect van woninguitbreidingen voor 2014 op de erfpachtkosten

In de raadscommissie van 31 mei werd gesproken over de vraag of de "badkamerboete" in de voorstellen van het college niet onbedoeld een plek heeft gekregen. Het gaat hier om de situatie of een investering in een duurdere badkamer niet afgeroomd wordt in de grondwaarde. Overigens werd in de raadscommissie als voorbeeld voor een badkamerboete een uitbreiding van de woning met een extra verdieping gegeven, waarbij het moment van woninguitbreiding van invloed is op de erfpachtkosten.

De WOZ-waarde vormt het uitgangspunt voor de grondwaardebepaling. Zodra het woningoppervlak door uitbreiding is toegenomen zal dit doorgaans leiden tot een hogere WOZ-waarde. Dit resulteert in een verschil in grondwaarde tussen twee naast elkaar gelegen woningen waarvan de ene woning niet is uitgebreid en de andere woning wel. De grondwaarde wordt immers niet per vierkante meter perceeloppervlak berekend maar per vierkante meter woningoppervlak. Bij een tussentijdse overstap voor 2020 wordt de grondwaarde bepaald op basis van de WOZ-waarde van peildatum 2014 (dan wel 2015 als deze lager is). Dit betekent dat als de uitbreiding heeft plaatsgevonden voor deze peildatum deze in de WOZ verwerkt zit en daarmee ook in de canonberekening voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Als deze erna plaatsvindt dan zal deze niet verwerkt zijn in de WOZ-waarde en daarmee de eeuwigdurende canonberekening. Als een erfpachter niet overstapt voor 2020, maar op enig moment na 2020 besluit over te stappen en ondertussen zijn woning heeft uitgebreid of dit nog voor moment van overstap doet, dan zal dit meegenomen worden in de canonberekening.

Dit betekent dat er in de praktijk sprake kan zijn van twee identieke woningen in 2017, maar door een verschillend moment van woninguitbreiding toch afwijkende erfpachtkosten. Stel de ene woning is reeds voor 2014 uitgebreid met een extra verdieping en de andere heeft zeer recent in 2016 een extra verdieping toegevoegd. In het eerste geval is de woninguitbreiding reeds verwerkt in de WOZ-waarde van peildatum2014 en in het tweede geval zal de woninguitbreiding pas verwerkt worden in de WOZ-waarde van 2017.
Doordat de WOZ van 1-1-2014 (of die van 1-1-2015 als die lager is) wordt gehanteerd voor de berekening van de erfpachtkosten bij overstappen vóór 2020, ontstaan voor deze twee gelijke woningen inderdaad verschillende erfpachtkosten bij overstappen vóór 2020. De twee woningen kennen verschillende WOZ-waarden 2014 maar wel dezelfde BSQ. Hierdoor hebben de woningen een verschillende grondwaarde en eeuwigdurende canon. Indien beide erfpachters zouden besluiten pas na 2020 over te stappen, dan zal de canon berekend worden op basis van de WOZ-waarde met peildatum 2018 en zal de canon, als verder alles gelijk blijft, gelijk zijn.
Qua erfpachtkosten zou dat er in de volgende theoretische situatie als volgt kunnen uitzien:

	1-1-2014	1-1-2018

	A	B	A	B
100 m²	300.000	300.000	477.000	477.000
+ 20 m²	60.000		95.400	95.400
totale WOZ	360.000	300.000	572.400	572.400
Grondwaarde bij BSQ 21%	75.600	63.000	120.204	120.204
na 10% depreciatie	68.040	56.700	108.184	108.184
na 25% overstappremie	51.030	42.525	81.138	81.138
canonbedrag	1.220	1.016	1.939	1.939

In dit voorbeeld is uitgegaan van de gemiddelde waardestijging tussen 1-1-2014 en 1-1-2017 van 59% en daarna 0%.

Het moment waarop een woninguitbreiding (die tot een hogere WOZ heeft geleid) is gedaan, is dus van invloed op de erfpachtkosten bij overstappen. In het eeuwigdurende erfpachtstelsel hoeven erfpachters de woninguitbreidingen niet meer met de gemeente af te rekenen. In het voortdurende erfpachtstelsel is dat wel het geval aan het einde van het tijdvak. In het voortdurende erfpachtbeleid is een woninguitbreiding tot 100% gedurende het lopende tijdvak kosteloos, maar wordt deze bij een wijziging (bijvoorbeeld CHET, maar ook een overstap) alsnog in rekening wordt gebracht. Na overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft elke uitbreiding van de woning, ook als dit meer dan 100% betreft, geen effect meer op de eeuwigdurende erfpachtkosten, tenzij er sprake is van de realisatie van meerdere woningen.

Bij de introductie van een nieuw stelsel is altijd sprake van een scheidslijn tussen oud en nieuw, waarbij er zowel erfpachters zijn voor wie dit in het voordeel werkt als ook erfpachters voor wie dat voordeel niet geldt. Het college vindt dat acceptabel omdat het inherent is aan de introductie van een nieuw stelsel. Belangrijk is daarbij dat de erfpachter die in dit voorbeeld op 1-1-2014 een hogere WOZ heeft, niet verplicht wordt om over te stappen en kan kiezen voor de mogelijkheid om pas aan het einde van het tijdvak een keuze te maken. De erfpachter kan dan overstappen of kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak.

6. De mogelijkheden om als gemeente de notariskosten (deels of geheel) te vergoeden

De erfpachter moet volgens het collegevoorstel zelf de notariskosten bij de overstap betalen. In de raadscommissie is gevraagd welke bedragen hiermee gemoeid zouden zijn en of is overwogen om deze kosten, of wellicht een deel van deze kosten, door de gemeente te laten betalen.

De notariskosten zullen van situatie tot situatie verschillen, de verwachting van het college is dat de kosten gemiddeld circa € 800,- per overstapper zullen bedragen.
De gemeente heeft reeds met Amsterdamse notarissen gesproken over het opstellen van modelakten, waardoor de notariskosten voor de erfpachter lager kunnen uitvallen. Het is echter aan de notarissen om van deze modelakten gebruik te maken.

Het college heeft er voor gekozen overstappen voor de erfpachter interessant te maken door het verlagen van de BSQ, een overstappremie van 25% en een langere beslistermijn.
Het daar bovenop geheel of gedeeltelijk dragen van de notariskosten vindt het college niet nodig en niet wenselijk. Als de gemeente de notariskosten zou betalen en er stappen bijvoorbeeld

20.000 erfpachters over in de komende periode, dan kost dit de gemeente circa 16 miljoen euro. Deze kosten zullen uit de lopende gemeentebegroting moeten worden gedekt.

7. Het vervallen van de mogelijkheid van vervroegde wijziging voor woonbestemmingen

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

Verschillen tussen de regeling Vervroegde wijziging en de Overstapregeling:

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

In de raadscommissie werd geopperd of het mogelijk zou zijn om de Vervroegde wijziging in stand te houden voor woonbestemmingen. Instandhouding voor woonbestemmingen is alleen mogelijk wanneer bij vervroegde wijziging de erfpachter kiest voor een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar. De reden hiervoor is dat bij vervroegde wijziging erfpachters gebruik kunnen maken van een deskundigenoordeel en deze mogelijkheid is voorbehouden aan voortdurende erfpachtrechten. Zoals hierboven toegelicht wil het college de mogelijkheid van deskundigenoordeel niet beschikbaar stellen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpachtrecht.
Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht kan wel maar volgt dan na dit nieuw vastgelegde voortdurende tijdvak van 50 jaar.

8. De doorrekening van de initiatiefvoorstellen van PvdA en van CDA, PvdD en PvdO.

Op 23 februari 2017 hebben de raadsleden Boomsma (CDA), Van Lammeren (PvdD) en Van Soest (PvdO) het initiatiefvoorstel "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" ingediend. Op 30 mei 2017 heeft raadslid Moorman (PvdA) eveneens een initiatiefvoorstel "Eerlijk delen met Erfpacht" ingediend. In de "Nota van beantwoording inspraak Overstapregeling" is door het college reeds inhoudelijk gereageerd op het initiatiefvoorstel van CDA, PvdD en PvdO.
In de "Nota van beantwoording inspraak Overstapregeling" is in hoofdstuk 6 inhoudelijk door het college gereageerd op het initiatiefvoorstel van CDA, PvdD en PvdO. Hierop zijn geen verdere aanvullingen. Een inhoudelijke reactie op het initiatiefvoorstel van de PvdA is hieronder

weergegeven. In de raadscommissie van 31 mei 2017 heb ik toegezegd ook op het initiatiefvoorstel van de PvdA te zullen reageren en beide initiatiefvoorstellen door te zullen rekenen.

Financiële doorrekening van de initiatiefvoorstellen

De doorrekening van de initiatiefvoorstellen heeft plaatsgevonden aan de hand van hetzelfde bestand dat Rebel voor haar doorrekening van de voorstellen van het college heeft gebruikt. Dit is een database van ruim 191.000 erfpachtrechten, waarvan alleen die rechten doorgerekend kunnen worden waarvan alle informatie compleet is. Voor de doorrekeningen van de initiatiefvoorstellen konden 170.000 complete dossiers gebruikt worden. De bedragen zijn vervolgens met een factor omgezet naar 191.000 rechten, analoog aan de wijze waarop Rebel dit heeft gedaan. Op deze wijze zijn de uitkomsten representatief voor alle rechten die voor overstap in aanmerking komen. Daarnaast zijn de uitkomsten van de doorrekening te vergelijken met de doorrekening van de financiële effecten van de Overstapregeling die Rebel heeft opgesteld. Rebel kwam hierbij tot de volgende totale waarde van de canonbetaling en afkoop in de drie extremen over de komende 100 jaar, uitgedrukt in netto contante waarde 2016 (NCW 2016). Hierbij is de aanname gedaan dat 90% van de erfpachters bij overstap kiest voor canonbetaling en 10% voor afkoop. Rebel heeft ook doorgerekend wat deze netto contante waarden zijn indien alle erfpachters bij overstap kiezen voor afkoop. Ook dit is in de tabel hieronder weergegeven. De initiatiefvoorstellen van CDA en PvdA zijn alleen doorgerekend voor de variant dat iedereen overstapt naar eeuwigdurende erfpacht.

Absolute bedragen in miljarden euro's	**NCW 2016-100 jaar**	**% t.o.v. voortdurend**	**NCW 2016-100 jaar**	**% t.o.v. voortdurend**
	90% canon en 10% afkoop		100% canon	
Voortdurende stelsel	€ 5,5	100%	€ 5,4	100%
Eeuwigdurende stelsel, 100% overstap in 2017-2020	€ 2,2	41%	€ 2,1	39%
Eeuwigdurende stelsel, 100% overstap bij CHET	€ 7,0	129%	€ 6,9	130%

8.1 Financiële effecten initiatiefvoorstel CDA, PvdD en PvdO

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.

Wijze van doorrekenen

Het college heeft in de nota van beantwoording aangegeven dat het doorrekenen van de financiële effecten voor erfpachter en gemeente pas goed kan als het voorstel is uitgewerkt. Er is bijvoorbeeld niet duidelijk op welke wijze in het initiatiefvoorstel van CDA, PvdD en PvdO de begrenzing van 5% en 15% tot stand komt en ook is niet duidelijk op welke wijze wordt bereikt dat het gemiddelde quote uitkomt op 10%. Naar aanleiding van het verzoek in de raadscommissie van 31 mei zijn doorrekeningen gemaakt waarbij hiervoor aannames zijn gedaan. Om de doorrekeningen te kunnen opstellen zijn de volgende stappen gezet:

- De schaduwgrondwaarde van de rechten is met de daadwerkelijke indexatiefactor[4] (dit is de daadwerkelijke inflatie minus 1%, waarmee de canonbedragen in het verleden geïndexeerd zijn) omgerekend naar prijspeil 2014.
- De schaduwgrondwaarde prijspeil 2014 is gedeeld door de WOZ waarde prijspeil 2015 om de individuele grondquote te bepalen.
- Individuele grondquotes hoger dan 15% zijn afgetopt naar 15% en individuele grondquotes lager dan 5% zijn verhoogd naar 5%. Vervolgens zijn de grondquotes evenredig bijgesteld om voor de hele database op een gemiddelde grondquote van 10% te komen.
- Voor de verhouding tussen canon en afkoop is dezelfde aanname aangehouden als waar Rebel vanuit gaat: 90% van de erfpachters kiest bij overstap voor canonbetaling en 10% voor afkoop.
- Na overstap worden de canonbedragen met inflatie geïndexeerd.

[4] Dit is de daadwerkelijke inflatie minus 1%. Hiermee zijn de canonbedragen en schaduwgrondwaarden in het verleden geïndexeerd.

- Voor het netto contant maken van de bedragen is dezelfde disconteringsvoet gebruikt als Rebel hanteert in haar doorrekening.
- De bedragen zijn doorgerekend voor circa 170.000 rechten en daarna met een factor omgezet naar 191.000 rechten, analoog aan de wijze waarop Rebel dit heeft gedaan.
- Er is geen depreciatie en overstappremie gebruikt bij de doorrekeningen.

Uitkomsten

Het initiatiefvoorstel van CDA, PvdD en PvdO geeft minder inkomsten voor de gemeente dan de door het college voorgestelde Overstapregeling, namelijk € 1,7 miljard versus € 2,2 miljard. Indien alle erfpachters bij overstap kiezen voor canonbetaling zijn de gemeentelijke opbrengsten volgens het initiatiefvoorstel € 1,6 miljard versus € 2,1 miljard volgens de Overstapregeling.
Op basis van het initiatiefvoorstel heeft 33% van de woningen een grondquote van minder dan 5%, 30% een quote tussen 5% en 15% en 37% een quote van meer dan 15%. Deze zijn allen gebracht tot grondquotes tussen 5% en 15% met als gemiddelde 10%. Op basis hiervan zijn de canonbedragen berekend voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde grondquotes, gemiddelde canonbedragen en canonsprongen per stadsdeel weergegeven die voortvloeien uit het initiatiefvoorstel.

	Gemiddelde grondquote	Gemiddelde canon bij CHET	Gemiddelde canonsprong bij CHET
Centrum	9%	€ 1.304	18,0
West	10%	€ 998	8,2
Nieuw West	10%	€ 1.007	3,0
Zuid	9%	€ 1.825	6,0
Oost	11%	€ 1.448	9,2
Noord	11%	€ 919	1,0
Zuidoost	9%	€ 633	13,4
Amsterdam	10%	€ 1.200	7,6

Opvallend is dat door het aftoppen naar 15%, het optoppen naar 5% en het middelen naar 10% de gemiddelde quote in elk stadsdeel zich rond het gemiddelde van 10% begeeft. De gemiddelde canon per stadsdeel laat een beeld zien dat aansluit bij de verdeling die de marktwaarden ook laat zien: Zuidoost kent het laagste gemiddelde en Zuid het hoogste. Opvallend is verder dar de canonsprongen in Centrum en Zuidoost het hoogst zijn.

8.2 Financiële effecten initiatiefvoorstel PvdA

In het initiatiefvoorstel wordt het college verzocht:

a. Een doorberekening te maken van een eeuwigdurend erfpachtstelsel waarbij de jaarlijkse canon wordt bepaald door uit te gaan van de laatst bepaalde canonwaarde in het erfpachtcontract en deze te indexeren met inflatie en een meerwaardecomponent, gebaseerd op de Herengracht-index van Eichholtz.
b. Deze berekening aan de gemeenteraad voor te leggen nog voor de behandeling van het nieuwe collegevoorstel voor eeuwigdurende erfpacht in de raad, zodat de raad een gedegen afweging kan maken.

Wijze van doorrekenen

Om de doorrekeningen te kunnen opstellen zijn de volgende stappen gezet:

- De historische canon bij uitgifte dan wel wijziging of CHET is per individueel recht geïndexeerd naar einde tijdvak met jaarlijks 2,25% (onder aanname van jaarlijkse inflatie van 2% + opslag van 0,25%)
- Erfpachters kunnen enkel bij einde tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en blijven tot die tijd hun huidige betalingsregime houden.
- Bij overstap gaan alle erfpachters canon betalen en is afkoop niet mogelijk.
- Na overstap worden de canonbedragen met inflatie geïndexeerd.
- Voor het netto contant maken van de bedragen is dezelfde disconteringsvoet gebruikt als Rebel hanteert in haar doorrekening.
- De bedragen zijn doorgerekend voor circa 170.000 rechten en daarna met een factor omgezet naar 191.000 rechten, analoog aan de wijze waarop Rebel dit heeft gedaan.
- Er is geen depreciatie en overstappremie gebruikt bij de doorrekeningen.

Uitkomsten

Het initiatiefvoorstel van PvdA geeft meer inkomsten voor de gemeente dan tussentijdse overstap op basis van de door het college voorgestelde Overstapregeling, namelijk € 3,7 miljard versus € 2,1 miljard, er van uitgaande dat alle erfpachters bij overstap kiezen voor canonbetaling. Indien de opbrengsten van het initiatiefvoorstel afgezet worden tegen de gemeentelijke inkomsten als iedereen bij einde tijdvak overstapt dan is dit respectievelijk € 3,7 miljard versus € 5, 4 miljard.

Op basis van het initiatiefvoorstel zijn de canonbedragen berekend voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde canonbedragen en canonsprongen per stadsdeel weergegeven die voortvloeien uit het initiatiefvoorstel.

	Gemiddelde canon bij CHET	**Gemiddelde canonsprong bij CHET**
Centrum	€ 4.948	2,2
West	€ 2.965	2,1
Nieuw West	€ 3.342	2,3
Zuid	€ 4.433	2,5
Oost	€ 5.275	2,1
Noord	€ 3.227	2,3
Zuidoost	€ 2.468	2,1
Amsterdam	€ 3.789	2,2

De gemiddelde canon per stadsdeel laat een diffuus beeld zien: de canon in Oost is veel hoger dan in Zuid en Centrum en de canon in Nieuw West en Noord is hoger dan in West.

Samenvattend

Onderstaande tabel geeft de netto contante waarde van de gemeentelijke opbrengsten over de komende 100 jaar voor de drie voorstellen.

Absolute bedragen in miljarden euro's	**NCW 2016-100 jaar**	**NCW 2016-100 jaar**

	(90% canon en 10% afkoop)	(100% canon)
Overstap regeling, 100% overstap in 2017-2020	€ 2,2	€ 2,1
Initiatiefvoorstel CDA, PvdD, PvdO	€ 1,7	€ 1,6
Initiatiefvoorstel PvdA		€ 3,7

8.3 Inhoudelijke reactie op het initiatiefvoorstel van PvdA

In het initiatiefvoorstel van PvdA wordt teruggekeken naar de oorspronkelijke waarde, waar het collegevoorstel uit gaat van de huidige waarde. In het PvdA voorstel wordt uitgegaan van het laatst vastgestelde canonbedrag. Een canon die gebaseerd is op "historische waarde + inflatie/waardeontwikkeling" zal in veel gevallen niet (of niet goed) corresponderen met de huidige gebruikswaarde van de grond. Er zijn twee aspecten die van invloed zijn op het laatst vastgestelde canonbedrag, namelijk:

- de erfpachtgrondwaarde (afhankelijk van de markt) en
- het canonpercentage (afhankelijk van de rente).

De reden waarom bijvoorbeeld in Zuidoost de canonbedragen relatief hoog zijn, is omdat op het moment van uitgifte de rente (en daarmee het canonpercentage) relatief hoog was.

Het initiatiefvoorstel van de PvdA heeft tot gevolg dat overstappen aantrekkelijk is voor erfpachters voor wie de historische canonbepaling (HCB)-canon relatief laag is (bijv. erfpachters in stadsdeel Zuid), maar onaantrekkelijk wordt voor erfpachters voor wie de HCB-canon relatief hoog is.

- Met het voorstel van het college zullen erfpachters in Zuidoost een lagere nieuwe canon krijgen vanwege de huidige (lagere) actuele marktwaarde en het lagere canonpercentage. In het voorstel van de PvdA zal het canonbedrag voor de erfpachters in Zuidoost stijgen omdat het oorspronkelijke (hoge) canonbedrag wordt verhoogd met inflatie en waardegroei.
- Met het voorstel van het college zullen erfpachters in Zuid een hogere nieuwe canon krijgen vanwege de huidige (hogere) actuele marktwaarde. Dit verschil wordt nog eens groter omdat veel erfpachters een vast canonbedrag betalen (zonder inflatie). In het voorstel van de PvdA zal dit lagere canonbedrag als vertrekpunt gelden voor de nieuwe canon.

Belangrijk daarbij is dat de gemiddelde waardegroei binnen de Ring aanzienlijk hoger is dan CPI + 0,25%, maar buiten de Ring vaak lager dan CPI + 0,25%. Eén generieke opslag van 0,25% leidt dan tot relatief te hoge canons in Zuidoost, Noord en Nieuw-West en tot relatief te lage canons in Centrum, Zuid en West. Een gedifferentieerde waardegroeifactor voor de verschillende gebieden in de stad zou leiden tot evenwichtiger uitkomsten. Om een waardegroeifactor voor de verschillende gebieden in de stad te bepalen die recht doen aan het verschil in waardeontwikkeling moet een methode worden ontwikkeld. Daar zou, zoals de PvdA voorstelt, Eichholtz voor gevraagd kunnen worden, maar Eichholtz was ook lid van de Grondwaardecommissie die de gemeente heeft geadviseerd om een andere methode hanteren, namelijk de residuele methode met WOZ als uitgangspunt. Daarbij komt dat het ontwikkelen van een dergelijke methode vraagt om analyse van marktontwikkelingen (langjarig terugkijkend) en dit zal veel tijd vergen. Er moet niet alleen per gebied de verschillen van waardeontwikkeling in beeld moeten worden gebracht maar ook per periode. Het moment in de tijd maakt veel uit wat de waardeontwikkeling is. In gebieden in Zuidoost is die bijvoorbeeld negatief.

Het initiatiefvoorstel van de PvdA vertoont qua systematiek overeenkomsten met de huidige rekenwijze voor AB1994-verlengde afkoop (historische grondwaarde + generieke waardegroeifactor). Deze methode wil de gemeente juist aanpassen omdat die in sommige gevallen extreem hoog en in andere gevallen extreem laag uitkomt en waarbij de relatie met de huidige waarde van de woning ontbreekt.

Alleen canon betalen, geen afkoop?
De PvdA stelt voor om de mogelijkheid van het afkopen van de toekomstige canonbetalingen niet aan te bieden. Om het voorstel van de PvdA mogelijk te maken zal de AB2016 moeten aangepast omdat in artikel 8.1 staat:

> "De gemeente kan met de erfpachter overeenkomen dat de erfpachter alle nog niet vervallen canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht voldoet door betaling van een afkoopsom."

Voor nieuwe uitgiften is afkoop verplicht gesteld voor niet-woonbestemmingen. Voor woonbestemmingen is het wel of niet afkopen een keuze. Het college vindt die keuzevrijheid voor erfpachters belangrijk. Een aantal argumenten waarom de mogelijkheid tot afkoop door het college wordt voorgesteld is:

- De optie voor eeuwigdurende afkoop voegt een keuze toe voor erfpachters. Uit de inspraak blijkt dat veel erfpachters afkopen als belangrijke optie zien om zo van de jaarlijkse canonbetalingen.
- Fiscaal gezien is afkopen voor een deel van de erfpachters aantrekkelijk. Dat betreft degenen die geen hypotheek meer hebben (en die daarom netto geen gebruik kunnen maken van de canonaftrek vanwege het eigenwoningforfait), maar die wel spaargeld hebben waarover zij vermogensrendementheffing betalen.
- Eeuwigdurende afkoop is goed voor de reductie (aflossing) van de gemeentelijke schulden.
- Eeuwigdurende afkoop leidt tot minder uitvoeringskosten dan canonbetaling.
- Het is niet evenwichtig om overstappers een keuze te onthouden die bij nieuwe gronduitgifte wel wordt geboden.

Niet tussentijds overstappen
De PvdA stelt net als het college voor dat de erfpachter het huidige erfpachtcontract financieel uitdient en dat daarna het eeuwigdurende tijdvak volgt. De PvdA stelt echter in afwijking van het collegevoorstel voor om niet tussentijds over te stappen maar alleen aan het einde van het tijdvak. Het college vindt het bieden van zekerheid aan de erfpachter van groot belang en die zekerheid kan alleen worden geboden op het moment dat gemeente en erfpachter dat overeenkomen in een erfpachtakte en die vervolgens ook notarieel laten vastleggen. Een raadsbesluit alleen biedt naar de toekomst toe die zekerheid onvoldoende. Het college vindt het dan ook beter dat erfpachters de mogelijkheid krijgen om tussentijds over te stappen zodat de afspraken over eeuwigdurende erfpacht vastliggen.

9. Verslagen van expertsessies.
Door raadslid Boomsma is verzocht om de verslagen van expertsessies beschikbaar te stellen. Zoals bekend zijn de expertsessies vertrouwelijk. Met de experts is vooraf afgesproken dat de

gesprekken in vertrouwelijkheid zullen plaatsvinden en op persoonlijke titel. Op die manier was het voor de gemeente mogelijk om met externe expertise de voorstellen vrijuit te bespreken en ontwikkelen zonder dat experts daarop later zouden worden aangesproken. In de Nota van Beantwoording inspraak Overstapregeling is wel een samenvatting opgenomen van de expertsessies.

Gezien de opzet van de expertsessies kunnen de verslagen van de expertsessies niet openbaar worden gemaakt. Vanzelfsprekend kunnen raadsleden de door de gemeente gemaakte gespreksverslagen wel inzien. Het is daarvoor nodig dat het college een besluit neemt. Ik heb de besluitvorming daartoe in gang gezet en verwacht dat het college hierover op 20 juni 2017 een besluit neemt zodat raadsleden de verslagen voorafgaand aan de raadscommissie van 21 juni kunnen inzien.

Met vriendelijke groet,

Eric van der Burg
Wethouder Grondzaken