Gemeente Amsterdam

3b. Bouwstenen voor de Overstapregeling

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	Concept dd 21 juni 2016

Gevraagde beslissing

1) Kennis te nemen van de bouwstenen voor de Overstapregeling.
2) Kennis te nemen van de opzet van de Overstapregeling.
3) In te stemmen met het uitwerken van de Overstapregeling en bijbehorende publieks- en bestuurlijke toelichting aan de hand van deze bouwstenen en volgens deze opzet.

Korte toelichting/samenvatting

De overstapregeling en alles wat daarmee samenhangt, gaat oktober 2016 de inspraak in. Om dat te halen zal het uitwerken ervan met name plaatsvinden in de zomerperiode, tijdens het reces. Eind september moeten de stukken het besluitvormingsproces in om tijdig vrij te kunnen geven voor de inspraakperiode. Om dit te halen is het noodzakelijk voor de vakantie overeenstemming te hebben over de bouwstenen, zodat deze uitgewerkt kunnen worden en in de Overstapregeling opgenomen kunnen worden.

Ad 1. Kennisnemen van de bouwstenen voor de Overstapregeling.

In de afgelopen periode zijn de volgende beslissingen reeds genomen voor de (tussentijdse) overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht:

1. Overstap naar eeuwigdurend is altijd vrijwillig, zowel tussentijds als bij einde tijdvak.
2. Bij de overstap van in appartementsrechten gesplitste erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht proberen we eerst de splitsing 'om te keren'. Als dat lukt dan hoeven niet alle appartementseigenaren in één keer over, lukt dan niet dan regelen we de individuele overstap obligatoir.
3. Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van kracht worden.
4. De financiële afspraken van het huidige voortdurende tijdvak blijven bij een tussentijdse overstap bestaan en worden uitgediend, met behoud van het indexeringsregime behorend bij het resterende tijdvak.
5. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap.

6. De erfpachtgrondwaarde voor woonerfpachters wordt semi-geautomatiseerd berekend aan de hand van de WOZ-waarde en de buurtstraatquote. Hiervoor wordt de WOZ-waarde gebruikt waarover geen bezwaarprocedure meer loopt/kan lopen. Daar waar de erfpachtgrondwaarde voor woningen niet geautomatiseerd kan worden bepaald, zal sprake zijn van maatwerk.
7. De erfpachtgrondwaarde voor niet-woonerfpachters wordt zeer waarschijnlijk op basis van maatwerk bepaald.
8. Woonerfpachters kunnen opteren voor twee betalingsvarianten, namelijk direct afkopen (waarbij erfpachters die nu canon betalen ook de canonbetalingen van hun voortdurende tijdvak af moeten kopen) of de eeuwigdurende canon betalen na afloop van het huidige tijdvak en tot die tijd hun vigerende betalingsregime behouden (afgekocht of voortdurende canon).

Andere keuzes moeten nog gemaakt worden. Binnen de projectorganisatie VES is hier de afgelopen periode over gediscussieerd en dit heeft geleid tot het volgende voorstel:

9. Er komt een generieke overstapregeling, waarin geen differentiatie naar bestemming, duur van het tijdvak of type van huidige AB komt.
10. Op het moment dat de Overstapregeling vastgesteld is, kunnen in principe alle voortdurende erfpachters een aanvraag voor een tussentijds overstapaanbod doen.
11. Erfpachters zullen een aanbod voor tussentijdse overstap zelf bij de gemeente moeten aanvragen en ontvangen dit niet automatisch.
12. Aan het einde van het tijdvak ontvangen erfpachters hun aanbod voor een overstap naar eeuwigdurend automatisch, naast de canonherziening van hun voortdurende tijdvak.
13. Het moment waarop een volledige aanvraag voor overstap bij de gemeente is ingediend is bepalend voor de te hanteren peildatum WOZ en canonpercentage en dus niet het moment waarop de daadwerkelijke overstap plaatsvindt. Een eventuele trage afhandeling van de gemeente is dus niet van invloed op het overstapaanbod.
14. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of onjuist zijn (zogenaamde schoon-over-principe). Dit houdt onder andere in dat als de feitelijke bestemming van het erfpachtrecht niet overeenkomt met de akte, dit wordt aangepast.
15. Nadat de eerste piek aan aanvragen voor overstap is afgehandeld zal vanwege klantvriendelijkheid gezocht worden naar een werkwijze waarbij tussentijds overstappen op zoveel mogelijk momenten in de tijd mogelijk is, maar voor de ambtelijke organisatie nog wel uitvoerbaar is.
16. Jaarlijks op 1 januari wordt de WOZ peildatum aangepast naar die van twee jaar eerder (naar die WOZ-beschikking waarop geen bezwaar meer gemaakt kan worden). Dit betekent dat vanaf 1 januari 2017 de WOZwaarde met prijspeil 1-1-2015 als uitgangspunt gehanteerd wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.
17. Voor de woonerfpachters, die een overstapaanbod in 2017 aanvragen, wordt als uitzondering hierop de WOZ-peildatum 1-1-2014 gebruikt.

18. De gemiddelde erfpachtgrondwaarde (inclusief korting) van een eeuwigdurend recht zal minimaal gelijk, maar mogelijk iets hoger, zijn dan die van een voortdurend recht, waarbij als referentie een voortdurend recht met een canonpercentage op basis van een langjarig gemiddelde gehanteerd wordt.
19. De korting zal in de vorm van een percentage gegeven worden en geen vast bedrag zijn.
20. Er zal een kortingspercentage komen dat voor alle erfpachtrechten in de stad geldt, waarbij mogelijk nog wel een onderscheid komt tussen wonen en niet-wonen.
21. De hoogte van het kortingspercentage voor wonen is een resultante van punt 18.
22. Het kortingspercentage zal deels inhoudelijk onderbouwd worden, maar is deels ook een gevolg van politieke wensen om de overstap aantrekkelijk en concurrerend (ten opzichte van niet overstappen) te maken.
23. De inhoudelijke onderbouwing van het kortingspercentage zal bestaan uit de volgende componenten: afslag voor het feit dat geen sprake is van eigen grond, afslag voor het feit dat het een bestaand recht is met een bestaande situatie, die beperkingen met zich meebrengt. Deze componenten kunnen en zullen niet exact kwantitatief gespecificeerd worden, maar enkel op grove wijze kwalitatief geduid worden.
24. Het kortingspercentage is bekend op het moment dat de Overstapregeling aan het college wordt aangeboden met het verzoek deze vrij te geven voor inspraak. Daarmee is het kortingspercentage tijdens de inspraakperiode bekend.
25. Voor alle erfpachters, wonen en niet-wonen, geldt dat ze bij een (tussentijdse) overstap kunnen kiezen voor canonbetaling of afkoop ineens.
26. Voor overstappers wordt hetzelfde canonpercentage gehanteerd als het canonpercentage dat geldt voor nieuwe uitgiften en geldt dus dezelfde verhouding tussen de hoogte van de canon en de afkoopsom als bij nieuwe uitgiften. (Hierin is niet meegenomen de resterende afkoopsom die ze voor hun restant voortdurende tijdvak betalen als ze die besluiten af te kopen).
27. Het canonpercentage wordt op mathematische wijze afgerond op twee cijfers achter de komma. Dus het actuele canonpercentage wordt van 2,39234% afgerond naar 2,39%, wat in dit geval een klein voordeel voor de erfpachter is.
28. Bij canonbetalende erfpachters die tegelijk met de overstap hun recht willen afkopen, wordt de canon die ze tijdens de periode tussen het indienen van de aanvraag en de daadwerkelijk overstap hebben betaald verrekend in de afkoopsom.
29. Het huidige vangnet voor te grote canonsprongen voor individuele erfpachters als gevolg van een CHET blijft gehandhaafd en de reikwijdte wordt verruimd naar (tussentijdse) overstap naar het eeuwigdurende stelsel.
30. De ingroeiregeling vervalt voor eeuwigdurende rechten.
31. De aktekosten voor overstap naar eeuwigdurende rechten worden door de gemeente vergoed.
32. Er komt geen geschillencommissie voor erfpachters die zich niet kunnen vinden in hun overstapaanbod. Voor hen staat de reeds bestaande klachtenregeling van Grond en Ontwikkeling ter beschikking.
33. Tijdelijke rechten....
34. ....

Nadere uitwerking van de genoemde bouwstenen kan tot aanvullende inzichten leiden, die het nodig maken om de voorstellen licht te wijzigen of er in het uiterste geval geheel van af te wijken. Zodra dit aan de orde is zullen wij dit inzichtelijk maken en in het bestuurlijk team na het reces agenderen.

Ad 2. Kennisnemen van de opzet van de Overstapregeling.
De Overstapregeling moet er in voorzien om erfpachters op een eerlijke, correcte en consistente wijze te laten overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gedachte is om de inspraak in te gaan met drie producten, die gezamenlijk een integraal beeld geven op de Overstapregeling, de redenen waarom de regeling er zo uit ziet en de effecten die de regeling naar verwachting zal hebben. Gezien de complexiteit en de diversiteit aan doelgroepen (zoals woon- en commerciële erfpachters en bestuurders) is één eindproduct waarschijnlijk niet handig en wordt vooralsnog gedacht aan de volgende met elkaar samenhangende eindproducten (producten voor inspraak en daaropvolgende besluitvorming):

- Overstapregeling
  Beleidsstuk waarin kaders en regels staan waarmee duidelijk wordt wat een overstap van voortdurend naar eeuwigdurend is, wie er kan overstappen, op welke wijze en op welk moment dit kan en welke (juridische en financiële) consequenties daarmee gepaard gaan. Dit stuk dient bestuurlijk vastgesteld te worden.
- Publiekstoelichting op Overstapregeling
  Informatief stuk waarin in toegankelijke taal staat uitgelegd wat de overstapregeling behelst, aangevuld met enkele praktische toelichtingen over hoe en waar je een aanvraag moet indienen.
  Dit stuk gaat ter kennisname naar bestuur en raad.
- Bestuurlijke toelichting op Overstapregeling
  Ten behoeve van vaststelling van de overstapregeling zal in een aanvullend document informatie gegeven worden over de gemaakte keuzes ten aanzien van de Overstapregeling, juridische en financiële consequenties van de regeling voor erfpachters en gemeente en verwachtingen ten aanzien van de werking van de Overstapregeling.
  Dit stuk gaat ter kennisname naar bestuur en raad en is bedoeld om hen het inzicht en de informatie te geven die nodig zijn om het beleidsstuk overstapregeling vast te stellen.

Naast de Overstapregeling en bijbehorende toelichting komt er een rekentool, waarmee de meeste erfpachters van woningen zelf kunnen narekenen wat de canon of afkoopsom zal zijn bij een tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Deze tool zal op internet beschikbaar komen tijdens de inspraakperiode. De aanbesteding van het ontwikkelen en hosten er van heeft reeds plaatsgevonden en de rekentool zal 1 september 2016 aan de gemeente opgeleverd worden.

Naast bovengenoemde opzet in drie delen stelt de projectorganisatie VES het volgende voor:

1. Tussentijdse overstap én overstap aan het einde van het tijdvak naar eeuwigdurende erfpacht wordt beschreven in de Overstapregeling en indien nodig wordt verwezen naar het CHET-beleid.

2. In de beleidsstukken en bestuurlijke toelichting daarbij zal niet de term korting gehanteerd worden. In de publiekstoelichting en mondeling zal de term korting nog wel gebezigd worden.
3. In de stukken die de inspraak ingaan zal geen sprake zijn van een variabel kortingspercentage, maar een voorstel voor een te hanteren kortingspercentage gedaan worden.

Ad 3. Instemmen met uitwerking van de stukken volgens deze bouwstenen en opzet.
De planning is om eindoktober 2016 de inspraak in te gaan met de Overstapregeling. Dit betekent dat het grootste deel van het inhoudelijke werk de komende weken zal plaats moeten vinden. Veel van het werk vindt tijdens de recesperiode plaats, waarin geen momenten voor bestuurlijke afstemming zijn. Om er voor te zorgen dat de stukken tijdig gereed zijn en in lijn met de wens van het bestuurlijk team is het van belang dat er overeenstemming bestaat over enkele basisprincipes waarlangs de uitwerking van de stukken de komende periode kan plaatsvinden. Deze basisprincipes zijn in de vorm van bouwstenen in deze notitie weergegeven. Daarnaast is aangegeven in welke producten de uitwerking hiervan zal landen. Aan u wordt gevraagd of u instemt met de onder ad 1. genoemde bouwstenen en de onder ad 2. genoemde opzet.

In het laatste bestuurlijk team voor het zomerreces (14 juli) zal een eerste prototype van de Overstapregeling voorliggen. In het eerste bestuurlijk team na het zomerreces (13 september) zal vervolgens het tweede prototype voorliggen, waarin de bouwstenen grotendeels uitgewerkt zijn.