VVD bijdrage

Ik ben onder de indruk geraakt. Ik ben onder de indruk geraakt van dit hele proces maar vooral van de kennis en betrokkenheid van erfpachters in Amsterdam. Dat is op zich niet raar want erfpacht raakt de portemonnee en het woongenot, twee extreem belangrijke zaken. Het gaat hier dus om iets van groot belang. Maar het gaat ook om een complex onderwerp dat hiermee wel veel duidelijker is geworden. De erfpachters hebben zicht gekregen op de bedragen die met erfpacht gemoeid zijn. En daar is massaal op gereageerd naar aanleiding van het voorstel van het college dat in januari openbaar werd. Die reacties kwamen van erfpachters, vanuit de raad en vanuit belangengroepen en hebben geleid tot een forse aanpassing van het voorstel. En dan wil ik het in navolging van mijn voorganger in deze commissie een historisch besluit noemen dat hier voor ligt. Hij zei dat in juni vorig jaar over de invoering van eeuwigdurende erfpacht en de AB2016 voor nieuwe uitgiften en ik heb het hier over de overstapregeling voor bestaande erfpachters. En iedereen heeft zijn of haar eigen definitie van historisch. Niet iedereen is even tevreden met de overstapregeling is wel gebleken. De VVD fractie heeft waardering voor de manier waarop het college in dit proces een fors aangepast voorstel heeft neergelegd en kan zich dan ook vinden in dit voorstel. Is dat dan het voorstel dat we zelf zouden doen als we het volledig voor het zeggen hadden? Nee, ongetwijfeld niet. De VVD is en blijft namelijk voor recht op koop van de grond en had liever nog lagere bedragen gezien. En de VVD is en blijft geen voorstander van de residuele rekenmethodiek.

REACTIE residueel
Het college heeft aan de onafhankelijke grondwaardecommissie advies gevraagd over de beste manier waarop de erfpachtkosten zouden moeten worden berekend.
De GWC heeft verschillende manieren vergeleken en is tot de conclusie gekomen dat de beste manier van berekenen de residuele methode is. Het college vindt het advies van de GWC belangrijk en neemt dat serieus. Om die reden is de residuele methode ook het uitgangspunt geworden van de Overstapregeling.

Maar in de huidige politieke constellatie zijn wij van mening dat dit een goed resultaat is en dat dit een goede stap is naar een beter erfpachtstelsel. En dan besef ik me ter dege dat het voor niet iedereen het gewenste resultaat is. Daarom heb ik in deze commissiebehandeling nog wel vragen over het voorstel die mogelijk leiden tot nog een aanpassing ervan. Die vragen komen voor een deel ook overeen met wat ik vanuit de insprekers hoor en van erfpachters die we de laatste tijd veel hebben gesproken. Mijn vragen en opmerkingen heb ik ondergebracht in de volgende blokjes:

1. De buurtstraatquotes
2. Beroep en bezwaarmogelijkheden
3. Een hardheidsclausule
4. Borging van het aanbod voor en na de verkiezingen
5. Vangnetregeling en betalingsopties
6. De vermeende badkamerboete
7. Onafhankelijk toezicht
8. Notariskosten

1. De buurtstraatquotes

We hebben naar aanleiding van het vorige voorstel verduidelijking gevraagd over de opbouw van de buurtstraatquotes. Dat hebben we gekregen. Er is geen sprake van dubbele telling omdat de WOZ leidt tot de individuele grondquote en de grondquotes in een buurtstraat zijn gemiddeld. Wel krijgen we voorbeelden van bsq's die sterk verschillen van elkaar in eenzelfde blok woningen. Kan de wethouder daar nog een verduidelijking over geven. We hebben destijds ook aandacht gevraagd voor de enorme uitschieters qua bsq en zijn blij dat de bsq naar beneden zijn bijgesteld en er een plafond van de bsq's van 49% is ingebouwd.

Voorstel antwoord

Er zijn in de afgelopen weken veel voorbeelden voorgelegd van onderling verschillende BSQ's van op het eerste gezicht gelijke woningen. Bestudering van deze gevallen laat zien dat dit eigenlijk altijd verklaarbare verschillen zijn. De belangrijkste punten zijn:

- *De methode die de gemeente hanteert begint bij het bepalen van de individuele residuele grondwaarde en van daaruit de individuele grondquote. Hoewel dit een modelmatige benadering is, heeft de gemeente nooit eerder een zo gedetailleerde methode gehanteerd. Van 400 buurten naar 5.000 buurtstraatquotes. Bij ieder systeem is het zo dat er op de grens van gebieden verschillen zijn die onlogisch zijn als je alleen naar de woningen ter weerszijden van die grens kijkt. Dat is niet volledig te voorkomen.*
- *Soms wordt een BSQ van een eengezinswoning vergeleken met een BSQ van een meergezinswoning. Dit is onjuist omdat dit duidelijk verschillende woningtypes betreffen. De kenmerken van beide typen wijken af (herbouwkosten, oppervlakte, perceelgrootte etc.) waardoor ook de WOZ-waarden en de opstalwaarden verschillen. Eengezins- en meergezinswoningen hebben dan ook een eigen BSQ.*
- *Binnen een woonblok kunnen verschillen zitten doordat een woonblok per zijde in verschillende straten staat. Dat betekent in sommige gevallen dat identieke woningen toch een andere BSQ hebben doordat hun individuele grondquote met de grondquotes van een andere straat zijn gemiddeld tot een BSQ. Grote verschillen in BSQ's kunnen echter alleen ontstaan als de achterliggende WOZ-waarden en opstalwaarden ook verschillen. Dit kan onder meer indien de (gemiddelde) woninggrootte afwijkt. BSQ's kunnen overigens maximaal 5%-punt verschillen van het buurtgemiddelde. Hierdoor worden verschillen in een buurt beperkt.*
- *Woningen kunnen ogenschijnlijk gelijk zijn maar toch afwijkende WOZ waarden hebben, dit komt ook tot uitdrukking in een verschil in de grondquote en vervolgens in de BSQ.*

2. Beroep en bezwaarmogelijkheid

Op de WOZ waarde van je woning kan je bezwaar maken, maar mijn vraag aan de wethouder is of dit ook geldt voor de opstalwaarde die de gemeente berekend. Als dat niet het geval is zou mijn vervolgvraag zijn op welke manier dat wel mogelijk is. De opstalwaarde wordt immers modelmatig berekend dus kan ik me voorstellen dat bepaalde aspecten niet voldoende tot uiting komen in de opstalwaarde. Kan de wethouder hier zijn reflectie op geven. Ik vind het voorstel op dit vlak nog onvoldoende duidelijk en wil daar graag kijken wat de mogelijkheden zijn om meer duidelijkheid te scheppen.

Voorstel antwoord

Nee, er kan geen bezwaar worden gemaakt tegen de opstalwaarde die de gemeente berekent. De opstalwaarde wordt op basis van woningtype modelmatig bepaald.

De gemeente zal wel bij de jaarlijkse vaststelling van het Beleid Grondwaardebepaling door een externe commissie van deskundigen laten toetsen of de gemeente de methodiek van grondwaardebepaling, die onder andere leidt tot de BSQ, correct toepast.
Daarnaast 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 die door de klachtencommissie wordt 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 wordt geborgd dat de gemeente de systematiek van grondwaardebepaling goed toepast.

3. Een hardheidsclausule

In lijn met het vorige punt over beroep en bezwaar overweegt mijn fractie ook om een hardheidsclausule in het voorstel te bouwen. Dit zou betekenen dat in aansluiting op de vangnetregeling een bepaling zou kunnen worden toegevoegd die het mogelijk maakt om in bijzondere gevallen van hardheid af te kunnen wijken van de overige bepalingen in de Overstapregeling. Ik zou graag van de wethouder willen weten hoe het college dit ziet. Het gaat mijn fractie dan om excessen, maar graag hoor ik de mening van de wethouder hierover.

Voorstel antwoord

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is een vrijwillige keuze. Erfpachters kunnen te allen tijde in het voortdurende stelsel blijven en aan het einde van het tijdvak de erfpachtkosten door deskundigen laten bepalen. Het uitbreiden van de vangnetregeling met een hardheidsclausule voor excessen is lastig omdat de definitie van exces lastig is te beschrijven. Is het een exces als de canon of afkoopsom boven een bepaald bedrag is, is het een exces als de erfpachtkosten een bepaald deel van het inkomen beslaan, is het een exces als het canonbedrag x keer hoger wordt (en hoe gaat het dan voor de 80% afgekochte rechten)?

Het college vindt het belangrijk dat een erfpachter weet waar hij aan toe is en dat deze duidelijkheid er ook is voor opvolgende kopers. Ook vindt het college het belangrijk dat de erfpachtkosten na einde huidig tijdvak kunnen worden opgebracht door de erfpachters, dat is ook de reden waarom de vangnetregeling is uitgebreid voor (onder voorwaarden) uitgestelde betaling tot moment van verkoop.

De vangnetregeling kent evenwel een inkomensgrens. Op het moment dat die inkomensgrens zou vervallen zou dat betekenen dat iedere erfpachter aanspraak kan maken om aan het einde van het tijdvak de canonstijging uit te stellen tot het moment van verkoop van de woning.

Op die manier hoeft er nooit iemand zijn huis uit maar dit zal ook leiden tot een aanzienlijke administratieve last. We zouden deze optie de komende maanden kunnen uitwerken en bij de (nog plaats te vinden) besluitvorming over de vangnetregeling deze optie met voor en nadelen te laten zien.

4. Borging van het aanbod voor en na de verkiezingen

We weten allemaal dat er weer verkiezingen zitten aan te komen in maart 2018. Erfpacht is een levend onderwerp en het zou zo maar eens een onderwerp voor de verkiezingen kunnen zijn. De VVD zal namelijk niet van haar lijn afwijken dat ze wil dat mensen de mogelijkheid tot eigendom ook krijgen, maar zo heeft elke partij haar standpunten. Voor mensen die voor de verkiezingen overstappen is dat geborgd door middel van het erfpachtcontract, maar is er voor mensen die daar nog niet uit zijn een mogelijkheid om bijvoorbeeld een optie te nemen die voldoende hard is dat hun situatie niet verslechterd mocht er na de verkiezingen een besluit worden genomen die daartoe leidt?

Voorstel antwoord

Als de gemeenteraad instemt met het collegebesluit over de Overstapregeling zal deze van kracht zijn zo lang de Overstapregeling niet door het college wordt ingetrokken of gewijzigd. Strikt genomen is het een collegebevoegdheid dus zou besluitvorming hierover zonder instemming van de raad kunnen plaatsvinden. Iedere erfpachter die een aanvraag heeft ingediend voor het moment dat een opvolgend college de Overstapregeling zou wijzigen of intrekken zal een gemeentelijke aanbieding krijgen conform de Overstapregeling. Ook als de afhandeling van de aanvraag plaats vindt nadat het college de Overstapregeling zou hebben ingetrokken.

Het is niet mogelijk om nu een besluit te nemen dat erfpachters ook na intrekking van de Overstapregeling door een volgend college de mogelijkheid houden om een overstap aan te vragen op de huidige (en dan ingetrokken) Overstapregeling. De enige manier voor erfpachters om zekerheid te hebben dat zij gebruik kunnen maken van de huidige Overstapregeling is het indienen van een volledige aanvraag voordat een opvolgend college de Overstapregeling intrekt of aanpast.

5. Vangnetregeling en betalingsopties

We zijn erg tevreden met de extra betalingsoptie waarbij mensen niet hun canonbetalingen tot einde tijdvak moeten afkopen willen zij daarna eeuwigdurend afkopen. Iedereen kan tot einde tijdvak dezelfde betalingen, of niet-betalingen in het geval van afkoop, houden en er verandert dus niets tot einde tijdvak. Wel moet men dan bij overstap de eeuwigdurende afkoop betalen. Meerdere keren wordt in de stukken gewezen op het feit dat de erfpachter ook kan kiezen voor eeuwigdurende canonbetaling na einde tijdvak en dan alsnog op een bepaald moment overstapt op eeuwigdurende afkoop. In de inspraak waren mensen zich daar weinig van bewust. Klopt dat en welke voorwaarden gelden voor die keuze?
Het is goed te zien dat de vangnetregeling is veranderd en daardoor dus breder toegankelijk wordt. (D66 brengt NIBUD)

Voorstel antwoord

Een erfpachter kan overstappen op basis van de huidige Overstapregeling en er voor kiezen het canonbedrag nu vast te zetten en canon te gaan betalen op het moment dat het huidige tijdvak afloopt. Het nu berekende canonbedrag wordt op de achtergrond jaarlijks aangepast voor inflatie en zal op het moment dat de betaling van de canon start (einde huidig tijdvak) dus hoger zijn dan op het moment van overstap.
Datzelfde geldt overigens voor een brood of spijkerbroek. Ook hiervoor geldt dat in die zelfde tijd de prijs van dit moment stijgt met de inflatie.
Een erfpachter kan op ieder moment van canonbetaling overstappen naar afkopen. De afkoopsom wordt dan bepaald door het actuele canonbedrag te delen door het dan actuele canonpercentage.

6. Vermeende badkamerboete

We krijgen veel vragen van erfpachters over dezelfde woning, dezelfde bsq, maar de een heeft een opbouw en de buurman niet. Die opbouw zou leiden tot een hogere canon of afkoopsom dan bij de buurman waarbij de buurman na overstap alsnog zonder verhoging van canon een opbouw kan plaatsen. Kan de wethouder hier helderheid over geven?

Voorstel antwoord

Dit is juist en niet te voorkomen.
Het uitgangspunt is de marktwaarde van de woning en die marktwaarde (WOZ) wordt beïnvloed door onder andere het wel of niet aanwezig zijn van een opbouw.
In het huidige voortdurende stelsel is het zo dat bij het plaats van een opbouw (tot 100% van de oorspronkelijke m2) er geen tussentijdse aanpassing van de erfpachtkosten plaats vindt. Aan het einde van het tijdvak gebeurt dat wel, immers ook dan worden de erfpachtkosten gebaseerd op de dan actuele marktwaarde.

Een verschil in het eeuwigdurende stelsel is dat woninguitbreidingen niet langer worden verrekend in de erfpachtkosten, maar dan wel vanaf het moment dat erfpachters eeuwigdurende erfpacht hebben. Omdat dit een verandering van beleid is betekent dit dat er mensen zijn die voor die beleidswijziging hebben vergroot en mensen die dat na de beleidswijziging doen. De ene heeft pech de andere heeft geluk. Het is niet mogelijk om dit beleid met terugwerkende kracht in te voeren. Het is niet te doen om in de stad te inventariseren welke opbouwen het betreft en hoe dat in de WOZ tot uitdrukking is gekomen.

7. Onafhankelijk toezicht

We zijn ons er van bewust dat toezicht door bijvoorbeeld de AFM niet kan omdat het erfpachtstelsel geen financieel product is. Zijn er andere vormen van onafhankelijk toezicht denkbaar in de ogen van de wethouder?

Voorstel antwoord
Zie ook 2.
De gemeente zal wel bij de jaarlijkse vaststelling van het Beleid Grondwaardebepaling door een externe commissie van deskundigen laten toetsen of de gemeente de methodiek van grondwaardebepaling, die onder andere leidt tot de BSQ, correct toepast.
Daarnaast 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 die door de klachtencommissie wordt 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 wordt geborgd dat de gemeente de systematiek van grondwaardebepaling goed toepast.

8. Notariskosten

De erfpachter moet zelf de notariskosten bij de overstap betalen. Wij hebben daarover vragen gesteld over de bedragen die hiermee gemoeid zouden zijn. Is er aan gedacht om deze kosten, of wellicht voor een deel, door de gemeente te laten betalen? Welke opties zijn daarvan onderzocht en waar stuit dat op?

Voorstel antwoord
De notariskosten zullen van situatie tot situatie verschillen, maar de verwachting van het college is dat de kosten gemiddeld circa € 800,- 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. De notariskosten moeten door de gemeente worden gedragen. Stel dat er 20.000 erfpachters zouden overstappen in de komende periode dan gaat het om circa 1,6 miljoen euro.

Al met al is de VVD van mening dat het huidige voorstel een gedegen voorstel is dat transparant en eerlijk is naar de erfpachter. Naar aanleiding van de beantwoording van de wethouder overwegen we nog eventuele aanpassingsmogelijkheden.