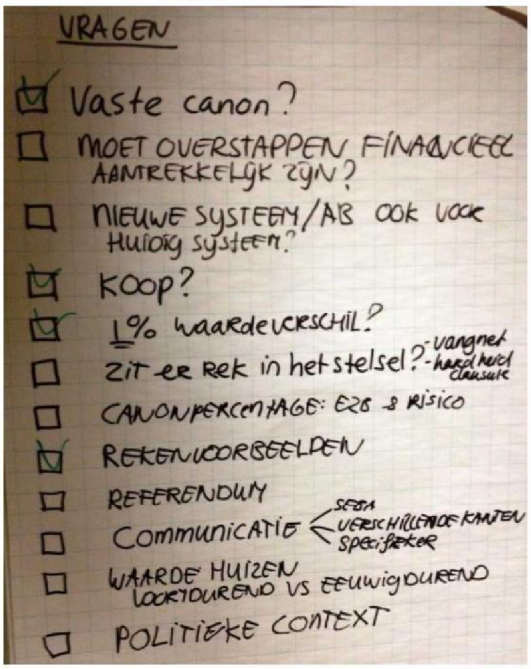
Klantenpanel vernieuwing erfpachtstelsel 26 januari 2016

Om 19.00 opent manager Vernieuwing Erfpachtstelsel (10)(2e) (10)(2e) de bijeenkomst van het klantenpanel. Directe aanleiding is de raadsvoordracht waarin het college aan de gemeenteraad voorstelt de uitgangspunten vast te stellen voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw in Amsterdam.

De aanwezigen worden uitgenodigd vragen te stellen over de vernieuwing. Daarnaast legt (10)(2e) (10)(2e) het voorstel en het proces uit aan de hand van een presentatie. Deze is bijgevoegd.





Overzicht van vragen en antwoorden tijdens de bijeenkomst

- *Op welke manier telt het overleg met de erfpachters mee, het lijkt of er niets mee wordt gedaan.*
  De heer (10)(2e) herkent zich niet in dat beeld. Er zijn juist verschillende punten die nu aan de gemeenteraad worden voorgelegd waarvan de oorsprong in dit klantenpanel ligt. Denk aan het voorstel om de overstap naar eeuwigdurend vrijwillig te laten zijn, ook aan het eind van een tijdvak. Ook het besluit om in gesprek te gaan met stakeholders (en dus met u) over de korting bij het overstappen naar het nieuwe stelsel, om tot een redelijk en billijk stelsel te komen, is zo'n voorbeeld. Als laatste wordt de vraag van het klantenpanel genoemd naar rekenvoorbeelden, naar aanleiding van het advies van de Grondwaardecommissie. De rekenvoorbeelden liggen er nu.
- *Hoe wil de gemeente dat gesprek over de korting voeren, het gaat immers om 250.000 erfpachtrechten?*
  De gemeente is nog op zoek naar een vorm voor het gesprek over de korting en hoort graag de ideeën uit het klantenpanel. Momenteel zijn er zijn diverse communicatievormen met erfpachters. We stuurden al een informerende brief, er is een nieuwsbrief, een klantenpanel, er zijn expertsessies.
- *In feite gaat het om een individueel contract tussen de individuele erfpachter en de gemeente. De massaliteit waarin dit vorm zou kunnen krijgen, klopt daar niet mee.*
  (10)(2e) geeft aan dat de overstap vrijwillig is en de individuele erfpachter een aanbod om over te stappen al dan niet kan accepteren. Uitgangspunt daarbij is dat alle erfpachters gelijk behandeld zullen worden. Daarom zullen de uitgangspunten voor individuele aanbiedingen gelijk zijn.

- *Hoe verhoudt de overstapregeling zich tot het rapport 'Bezint eer gij begint?'*
  Kan het rapport een wijziging betekenen voor het plan dat nu voorligt?
  Hierover komt een reactie van het bestuur. (Later toegevoegd: deze is inmiddels beschikbaar, zie hier.)
- *Hoe wordt onze reactie meegenomen door de raadscommissie?*
  Elke burger heeft de mogelijkheid om in te spreken tijdens vergaderingen van raadscommissies en zijn of haar reactie mee te geven. Bijvoorbeeld de raadscommissie ruimtelijke ordening.
- *Kunt ú de reacties van het klantenpanel ook opschrijven en inbrengen?*
  We nemen de reacties uit het klantenpanel mee in de uitwerkingen. Dat hebben we bijvoorbeeld gedaan bij het Startdocument (nota van bevindingen). Maar ook opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de bespreking van het advies van de Grondwaardecommissie zijn verwerkt in de voorliggende uitwerking (bijvoorbeeld verduidelijking door middel van rekenvoorbeelden). Inspreken tijdens de raadscommissie van 3 februari kan ook.
- *Rebel heeft uitgerekend dat het nieuwe stelsel 42% meer kost. Dus dat wordt dan de korting?*
  Of dat de hoogte van de korting wordt, is nu niet bekend. De korting wordt in een later stadium bepaald. Hierover gaan we nog in gesprek met stakeholders. In de raadsvoordracht staat hierover o.a., dat het college niet het doel heeft de opbrengsten te maximaliseren.
- *Bij overstap wordt geen rekening gehouden met het moment van kopen.*
  Bij overstap is het uitgangspunt dat de huidige contracten worden gerespecteerd. Als u heeft afgekocht, betekent dit dat u uw canon heeft vooruitbetaald tot het einde van uw lopende tijdvak. Daar verandert niets aan. Vervolgens kunt u aan het einde van uw tijdvak voor een eeuwigdurend tijdvak kiezen in plaats van een nieuw voortdurend tijdvak.
  Bij tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht (dus tijdens uw huidige tijdvak) zal de waarde van dat eeuwigdurende tijdvak dat na uw lopende tijdvak intreedt, worden bepaald op het moment van overstap. Op welke manier u voor dit nieuwe tijdvak gaat betalen, is nog vraag van uitwerking. Dat kan zijn op het moment van overstap of vanaf het moment dat uw huidige tijdvak afloopt. Indien u kiest voor direct betalen worden de financiële verplichtingen van het huidige tijdvak verrekend met de financiële verplichtingen van het eeuwigdurende tijdvak. U kunt hierover natuurlijk de komende tijd meedenken.
- *Als je lage canon hebt, dan wacht je nog dertig jaar.*
  Als ervoor zou worden gekozen om op het moment van overstap de canon voor het eeuwigdurende tijdvak te verrekenen met de canon die je blijft betalen voor de resterende looptijd van het voortdurende erfpachtcontract, kan het zo zijn dat de canon hoger wordt. Voor erfpachters zou dat een reden kunnen zijn om niet op dat moment over te stappen. Als ervoor zou worden gekozen om de canon aan het einde van het voortdurende tijdvak te laten ingaan, dan zou overstappen gedurende het huidige lopende tijdvak kunnen zonder direct financieel gevolg. Wellicht zal een erfpachter daar makkelijker voor kiezen. Hierover is nog geen besluit genomen.
- *Waarom is gekozen voor eeuwigdurende erfpacht en niet voor eigendom?*
  Dit is een politieke keuze geweest die is vastgelegd in het coalitieakkoord.
- *Het waardeverschil van 1% tussen eigen grond en erfpacht is niet reëel.*
  Het verschil tussen eigen grond en erfpacht is straks zeer klein omdat een eeuwigdurende erfpachtrecht slechte kleine beperkingen kent voor particuliere woningeigenaren ten opzichte van eigen grond. In het huidige voortdurende erfpachtstelsel geldt dat bij toevoegen van volume aan uw woning, bijvoorbeeld een dakkapel, de canon omhoog gaat. Dat is straks niet meer zo, omdat volume-uitbreidingen bij particuliere woningen onbeperkt toegestaan zijn. De GWC is van mening dat het verschil tussen eigendom en erfpacht tussen de 0 en 5% zit.

- *De inflatieberekening van de ECB is anders dan de realiteit en waarom is het risicopercentage 1,75%, dat is te hoog*
  Het canonbedrag wordt op het moment van uitgifte vastgesteld op basis van het actuele canonpercentage. De reden om een risicopercentage te hanteren, is niet het debiteurenrisico van de gemeente maar het financieringsrisico van de gemeente. Bij canonbetaling staat de afkoopsom als schuld op de gemeentebalans. Iedere 10 jaar herfinanciert de gemeente haar schulden en loopt daarbij het risico dat de rente is gestegen ten opzichte van het canonpercentage dat gold op moment dat het recht werd uitgegeven en waarvoor toen de lening kon worden aangegaan. Voor dit financieringsrisico is het risicopercentage. Na vaststelling van het canonpercentage wordt het canonbedrag alleen nog gecorrigeerd voor de werkelijke inflatie.
  De canon bestaat niet alleen uit het risicopercentage, maar uit meerdere componenten. (Voor meer uitleg, zie hier.)
- *Komt er een referendum?*
  Op het moment dat het Klantenpanel bijeen was, had het college hierover nog geen besluit genomen.
- *De communicatie vanuit de gemeente is algemeen en positief, doet geen recht aan de diverse invalshoeken. Is te nietszeggend; in Buitenveldert weten mensen niet wat er staat te gebeuren.*
  We informeren erfpachters via algemene kanalen als de website en nieuwsbrief en onlangs via een persoonlijke informatiebrief aan alle erfpachters. Daarmee heeft de gemeente erfpachters laten weten dat er iets gaat veranderen en mensen erop attent gemaakt waar ze dat kunnen volgen. We hebben laten weten wat er nu speelt en wat nu bekend is, en waar mensen terecht kunnen met vragen. We hebben er niet voor gekozen om aspecten te noemen waar nog geen beslissingen over genomen zijn of waar nog geen duidelijkheid over is.
- *Er is geen waardeverschil tussen erfpacht en eigen grond, je ziet het niet terug in de prijzen van woningen*
  Aan het begin van een tijdvak is dat in de praktijk vaak het geval. Richting het einde van het tijdvak is dat meestal anders. In de laatste tien jaar van een tijdvak zie je prijsverschillen en kunnen ook problemen ontstaan bij de externe financiering.
- *De prijs van de overstap wordt veel te hoog, eeuwigdurende erfpacht is te duur.*
  (10)(2e) maakt hierbij het vergelijk met het huidige stelsel waarbij de erfpachter aan het einde van zijn tijdvak ook wordt geconfronteerd met een bijgesteld canonbedrag voor een nieuw voortdurend tijdvak. Straks wordt dat een eeuwigdurend tijdvak. Maar dat er een nieuw tijdvak met bijgestelde financiële verplichtingen komt, is ook nu al opgenomen in de contractuele afspraken.
- *Kan de erfpachter het betalen?*
  (10)(2e) geeft hierbij aan dat het uitgangspunt van de gemeente voor het eeuwigdurende stelsel overeenkomst met de staande praktijk in het voortdurende stelsel: aan het eind van een tijdvak komt een nieuw tijdvak, waarbij de actuele grondwaarde de basis vormt voor de hoogte van de canon.
- *Hoe komt gemeente op waardeverschil van 1%?*
  De Grondwaardecommissie kwam tot een prijsverschil tussen de 0 en 5 procent. De gemeente vindt het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom erg klein, daarom houden we 1 procent aan.
- *Wat doe je met verschillen in WOZ?*
  De WOZ wordt volgens criteria van het Rijk door de gemeente opgesteld en het Rijk beoordeeld ook of de gemeente dat goed doet. Desondanks zullen er her en der toch verschillen tussen WOZ-waarden zijn waar je die wellicht niet zou verwachten. Tegelijkertijd geeft de WOZ-waarde *overall* een goed beeld van de marktwaarde.

- *Hoe komt de gemeente aan informatie over de herbouwkosten?*
  Die zijn uitgerekend door een extern bouwkostenbureau. Dat gebeurt per bouwtype, analoog aan de WOZ. Er wordt daarbij rekening gehouden met het feit dat bijvoorbeeld kleine woningen per vierkante meter duurder zijn. In de praktijk zie je dat in buurten met lagere woningprijzen vaak goedkopere woningtypes voor komen.
- *Worden tuinen meegerekend?*
  Daar wordt rekening mee gehouden.
- *WOZ-waarde wordt ook ingegeven door schaarste. Dus dat heeft weerslag in grondwaarde.*
  Er zit inderdaad een verband tussen de grondwaarde en de WOZ-waarde.
- *Hoe ga je om met 20 woningen waarbij de WOZ-waarde een* [redacted] *verschilt? En grote verschillen binnen 1 appartementencomplex?*
  Indien de WOZ-waarde verschilt, verschilt ook de grondwaarde binnen een complex. Het voorgestelde systeem met WOZ wordt gezien als de beste manier om de waarde van een object te bepalen. Daarbij: 250.000 taxaties uitvoeren, dat gaat niet in praktische zin en zal ook tot onderling onverklaarbare verschillen leiden. Een modelmatig systeem kan hier en daar tot onverklaarbare verschillen leiden. We werken toe naar een uitvoerbaar systeem dat redelijk en billijk is. Het is een systeem waarvoor we nog aan verschillende 'knoppen' kunnen draaien en we nodigen u graag uit om daarover mee te denken. Iedereen kent voorbeelden waar WOZ-waarden niet lijken te kloppen en die komen we ook in het systeem wel tegen. Maar het WOZ-systeem als geheel heeft voldoende kwaliteit , oordelen de Grondwaardecommissie en Waarderingskamer.
- *De perceelgrootte speelt geen rol in de berekeningen.*
  Bij de residuele berekening van een erfpachtrecht gaat het om de bestemming, het totale bouwvolume, de marktwaarde. De grondwaarde wordt bepaald door wat je erop mag bouwen. Indien het bouwvolume veel groter is dan de perceelgrootte zal dat een effect hebben op de marktwaarde en daarmee op de grondwaarde.
- *Waarom wordt niet gewerkt met de schaduwgrondwaarde?*
  De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd te werken met de residuele grondwaarde die afgeleid kan worden uit de WOZ-waarde.
- *Hoe wordt de canon berekend als je tussentijds overstapt naar een eeuwigdurend recht maar nog tot 2059 hebt afbetaald?*
  Dan wordt de erfpachtgrondwaarde voor het eeuwigdurende recht bepaald aan de hand van de WOZ-waarde en (buurt)straatquote die geldt op het moment van overstap. Daar wordt de canon uit afgeleid aan de hand van het canonpercentage. Op basis van de contante waardebenadering wordt uit deze canon de 'fictieve' afkoopsom voor het nog resterende huidige tijdvak berekend (2059-2016 = 43 jaar). Dit wordt in mindering gebracht op de volledige afkoopsom van het eeuwigdurende recht (=contante waarde van een eeuwige reeks canonbetalingen). Hiermee ontstaat de afkoopsom die de erfpachter bij overstap zijn eeuwigdurende recht af te kopen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de nog te bepalen korting.
- *Hoe gaat het met erfpachtcontracten voor parkeerplaatsen?*
  Dat is een van de punten die we nog moeten uitwerken. Het WOZ-object zou moeten aansluiten op het erfpachtobject in de erfpachtdatabase. Deze koppeling met nog vervolmaakt worden.
- *Is de WOZ-waarde met prijspeil 2014 het uitgangspunt?*
  Ja, voor overstappers in 2016. En dit lijkt een gunstig uitgangspunt aangezien nu al bekend is dat de WOZ-waarde toeneemt. Bij een doorrekening van de gemiddelde grondwaarde aan de hand van een verwachte stijging van de gemiddelde WOZ-waarde kom je in 2018 ten opzichte van nu op een stijging van 42% (zie hoofdstuk 6 van 'Het eeuwigdurende erfpachtstelsel

uitgewerkt'). Als je uitgaat van de huidige depreciatie en effect van deskundigenoordeel, en de uiteindelijke korting van het nieuwe stelsel nog weglaat, dan is de verwachting dat het gemiddelde grondwaardeverschil oploopt naar 72% tussen voortdurend en eeuwigdurend.

- *Dus later overstappen is duurder? Wat bij lange verwerkingstijd?*
  Wie zich meldt in 2016, krijgt het aanbod met de uitgangspunten van die gelden in 2016, namelijk WOZ-prijspeil 2014.
- *En bij vertraging in het proces, is uitgangspunt dan toch 2014?*
  Er is nog geen besluit genomen over de peildatum die wordt gehanteerd als het proces van de gemeente vertraagt.

Gesprek over korting

(10)(2e) (10)(2e) vraagt aan het klantenpanel of zij ideeën hebben over hoe erfpachters betrokken kunnen worden bij de consultatie over de korting bij de overstapregeling. Hieronder de suggesties:

- Een enquête zou goed zijn, met daarbij de vraag: wat zou uw reactie zijn, en of het betaalbaar is.
- Graag digitaal, zodat je ook de voortgang kunt volgen.
- Maak inzichtelijk wat het voor mensen betekent over 10, 20 jaar.
- Zorg voor een calculator op de site.
- Vraag mensen wanneer ze bereid zijn over te stappen.
- Promoot de vaste canon met een korting, want niets is transparanter.

Overgebleven vragen

Enkele vragen konden niet meer tijdens de bijeenkomst worden beantwoord. Die vindt u hieronder, met antwoorden die achteraf zijn toegevoegd.

- *Moet overstappen financieel aantrekkelijk zijn?*
  De gemeente geeft in het huidige erfpachtstelsel 25% korting bij de canonherziening aan het einde van een tijdvak. Dit heet depreciatie. De Grondwaardecommissie heeft in haar advies aangegeven dat erfpachters waarschijnlijk verwachten in het nieuwe stelsel op dezelfde manier te worden behandeld.
  De gemeente gaat met stakeholders in gesprek over de hoogte van de korting.
- *In hoeverre zijn nieuwe AB relevant voor huidig systeem?*
  De ab2016 heeft geen invloed op de huidige erfpachtrechten onder oudere Algemene Bepalingen.
- *Zit er rek in het stelsel (Welke ruimte is er voor uitzonderlijke situaties als een woonhuis van 6 verdiepingen met huurders in een omgeving vol kantoren?)*
  In de overstapregeling zullen we dit nader uitwerken. Er zullen net zoals nu altijd uitzonderlijke situaties kunnen zijn die om maatwerk vragen,
- *(hoe verloopt) de waarde(ontwikkeling) van huizen in voortdurend vs. eeuwigdurend stelsel?*
  In de Rebel-rapportage is verondersteld dat het vastgoed gemiddeld door de tijd heen met 2,25% in waarde toeneemt. Op het moment dat eeuwigdurende erfpacht populair wordt en veel mensen zijn overgestapt, dan ligt het voor de hand dat een woning met eeuwigdurende erfpacht meer opbrengt dan een woning op voortdurende erfpacht. Maar een voortdurend erfpachtrecht heeft ook een lagere prijs.