Gemeente Amsterdam

Annotatie raadscommissie 31 mei

kabinet

Aan wethouder Van der Burg
Van 5.1.2e 5.1.2e
Datum 30 mei 2017

Beste Eric,

Voor de raadscommissie van 31 mei hebben we zoals afgesproken geen annotatie van de onderliggende stukken gemaakt. Wel stuur ik je hierbij een overzicht van actuele punten die in de raadscommissie wellicht nog relevant kunnen zijn. Daarbij gaan we ook in op de reactie van de Vereniging Eigen Huis en het initiatiefvoorstel van de PvdA. Hierdoor is het toch wel een redelijk omvangrijke annotatie geworden.

Overigens belde vandaag de griffie dat wordt overwogen om de raadscommissie een uitgebreide behandeling te laten zijn zodat al morgen in de commissievergadering moties en amendementen zouden kunnen worden ingediend.

Algemene beeld: positiever

Tijdens de inspraak zagen we een breed gedragen negatief beeld over de Overstapregeling. Er waren nauwelijks positieve geluiden te vinden. Dat beeld is nu echt anders:

- Er zijn positieve erfpachters die zich ook uitspreken.
- De opkomst voor protestbijeenkomsten neemt af (zowel fysiek tijdens de demonstratie of stadsgesprekken als ook waar het gaat om digitaal of schriftelijk protest).
- De harde kern van tegenstanders houdt ook meer en meer rekening met de komst van een raadsbesluit en richt zich op het oprichten van een erfpachtpartij, rechtszaken en referendum.
- De tegenstanders zijn vooral te vinden in Zuid en in mindere mate in IJburg, de belangrijkste argumenten van hen:
  - BSQ is willekeur, BSQ zou vaste grondquote moeten zijn of afgetopt op 25%;
  - Residueel is geen goede methode;
  - De erfpachters worden tegenelkaar uitgespeeld doordat sommige mensen nu wel tevreden zijn vanwege hun lage BSQ.

33 insprekers tijdens de commissie van 31 maart

Tijdens de commissiebespreking tijdens de inspraak (8 februari) waren er 34 insprekers. Dit waren enkel insprekers die negatief waren over de voorstellen. Alle insprekers vonden de voorstellen te duur en vonden dat het echt anders moest.

Er hebben zich deze keer 33 insprekers aangemeld maar deze keer zijn er naast de tegenstanders van de plannen waarschijnlijk ook insprekers zijn die zich positief uitspreken over de plannen.

De insprekers zijn (vet gedrukt hebben ook de vorige keer ingesproken):

[redacted]

st)

5.1.2e

2 Stadsgesprekken en een VVD avond

De opkomst bij alle 3 bijeenkomsten bleef ver achter bij het aantal plekken dat beschikbaar was en ook bij het aantal aanmeldingen vooraf. De harde kern was aanwezig maar tevens ook mensen ([redacted] 5.1.2e die uitspraken dat ze tevreden waren over het voorstel. De sfeer was veelal scherp met soms weinig respect voor de gegeven antwoorden. De sfeer was in de 1 op 1 gesprekken tussen ambtenaren en aanwezigen na afloop van de bijeenkomst veel inhoudelijker en respectvoller.

Rekentool, de stand op maandag 29 mei:

De rekentool wordt veel minder gebruikt en sinds vorige week nog maar sporadisch ingevuld. Werd de rekentool tijdens de inspraak nog meer dan 40.000 keer ingevuld, nu is de stand als volgt:

- 12.908 keer de nieuwe rekentool ingevuld
- 4.006 keer is de enquête ingevuld:
  - 25% stapt over
  - 17% stapt niet over
  - 58% weet het nog niet
- 864 keer is de oude (inspraak) rekentool ingevuld.

Berichten in de sociale media van 9 mei tot 29 mei

Sinds 9 mei zijn er zo'n 6.112 berichten verschenen op social media door 809 verschillende auteurs, vrijwel alleen op Twitter. Een groot aantal hiervan is verstuurd door een kleine groep, waaronder bekende namen Erfpacht Verzet 2017/Irenebuurter (waarschijnlijk 5.1.2e 5.1.2e) (1.580 berichten), SEBA (1.379 berichten), 5.1.2e /Erfpachtinfo (291 berichten), StopErfpacht (224 berichten), WijsErfpacht (2399 berichten) en BangeErfpachter (162 berichten).

- 37 mensen hebben 10 – 30 berichten gestuurd,
- 8 mensen hebben 30 – 100 berichten gestuurd,
- 5 mensen hebben 100-200 berichten gestuurd,
- 8 mensen 200 berichten of meer
- 2 mensen meer dan 1.000 berichten (IreneBuurter en SEBA)

In totaal stuurden 510 mensen 1 bericht.

samenvatting

- Aantal berichten: 6.112 (gemiddeld 500 per dag)
- Piek 1: woensdag 10 mei → 1.004 berichten
- Piek 2: zaterdag 20 mei → 826 berichten
- Na 20 mei neemt het aantal berichten per dag af van gemiddeld 300 naar 150-200 berichten.
- Vrijwel alles via Twitter: 7.166 berichten. Facebook: 147 berichten.
- Meest gedeelde krantenartikelen: 'Het Amsterdamse erfpachtdrama' (NRC), 'Amsterdammers binnenkort naar stembus voor referendum over erfpacht' (Volkskrant) en 'Verzet tegen erfpachtplan zwakt af' (Parool)

Onderwerpen

Trending topics: BSQ appartementen/eengezinswoningen, flat rate, willekeur, badkamerboete, gelijke percelen met verschillende BSQ's.

- Het ging dit keer vooral over de BSQ (meer dan over de korting). Twitteraars zijn blij dat hij verlaagd is, maar ze vertrouwen de systematiek nog steeds niet. *BSQ = willekeur*, wordt veel gezegd.
- Afgelopen week ging het vooral over de BSQ van appartementen versus de BSQ voor eengezinswoningen. Mensen vragen zich af waarom er zo'n groot verschil tussen zit. Soms zie je BSQ's van 5% voor een appartement naast een eengezinswoning met een BSQ van 28%. *Grond is toch grond?*
- Er wordt gepleit voor een flat rate: iedereen dezelfde BSQ.
- Erfpachtpartij deelt eigen gemaakte berekeningen, waarbij gesuggereerd wordt dat de gemeente inconsequent is in de berekening van de grondwaarde. Ook worden huizen naast elkaar met verschillende BSQ's vergeleken.
- Residueel rekenen blijft punt van discussie.

- Gemeente zou goochelen met cijfers: regelmatig komen eigen berekeningen of grafieken voorbij waaruit zou blijken dat onze data niet klopt of onbetrouwbaar is weergegeven.
- Het plan wordt nog steeds als onveilig beschouwd.
- Het woord badkamerboete is weer uit de kast gehaald: hiermee wordt gesuggereerd dat je erfpacht omhoog gaat als je een nieuwe badkamer plaatst (en dus je WOZ dan omhoog zou gaan).
- Overstappen met VvE roept vragen op: hoe zit het met die obligatoire overeenkomst? Moeten erfpachters in VvE straks twee keer naar de notaris?
- Er is een duidelijke verdeling ontstaan tussen mensen die blij zijn met de aanpassingen en mensen die het nog steeds te duur vinden: 1 op 3 komt in voordeligste erfpacht → 2 uit de 3 dus niet.
- Hier is door de tegenstanders zelf het onderscheid tussen een voordelige BSQ van minder dan 10% en een te hoge BSQ van meer dan 10% gemaakt. Zou de "scheidslijn" bij ene hogere BSQ gelegd worden of ook de depreciatie en overstappremie meegenomen zijn hierin dan is de verdeling al snel anders. Bij een netto BSQ van 20% (dus inclusief depreciatie en overstappremie) zou 70% hieronder vallen en slechts 30% hoger uitkomen.
- De financiële bijsluiter wordt ook nog steeds veelvuldig gedeeld.
- SEBA vraagt opnieuw om handtekeningen voor het referendum

Meest gestelde vragen (Twitter en via mail):

- Waarom is plan CDA/PvdD/PvdO niet serieuzer genomen / doorgerekend?
- Waarom is BSQ in mijn straat zo hoog? Ik woon in IJburg en mijn buren hebben een veel lagere BSQ, hoe kan dat?
- Waarom is de BSQ van een appartement 5x zo laag als van een eengezinswoning?
- BSQ van 49 is willekeur: er zijn dure woningen met een veel lagere BSQ's.
- Waarom niet gewoon 10 of 13,5% grondwaarde?
- Ik woon in nieuwbouw: wanneer weet ik wat mijn BSQ is?
- Wat te doen met parkeergarage/parkeerplek/berging?
- Vragen over 10 jaar of 25 jaar vast, waardoor afkoopberekening huidig tijdvak niet berekend kan worden via rekentool.
- Mag ik mijn WOZ-waarde?
- Kan ik al overstappen? Waar kan ik mij aanmelden?
- Vragen over verlengde afkoop bij AB 1994
- Mening over overstapregeling/nota van beantwoording, kan ik nog inspreken?

Het Parool-artikel van 29 mei 'Willekeur regeert bij afkoop erfpacht' geeft mooi weer welke vragen er leven:
De 'buurtstraatquote'. Waar is die op gebaseerd? Onze zijburen hebben hetzelfde grondoppervlak en een identieke tuin. Ze hebben wel een veel bredere stoep met ruim plek voor zithoekjes. Aangenamer, lijkt ons. Waarom ligt de buurtstraatquote voor hen bijna 25 procent lager dan voor ons?

Vanwege gezinsuitbreiding hebben we een opbouw op ons huis gezet. We snappen dat dit een hogere WOZ-waarde betekent. Maar wat heeft dat met de grond onder ons huis te maken?

Door de slechte kwaliteit van de grond onder ons huis hebben we te maken met verzakking. In hoeverre is de gemeente als grondeigenaar hiervoor aansprakelijk?

Vraag is ook hoe we de recente verlaging van de afkooppercentages en de verhoging van de kortingen moeten opvatten. De gemeente presenteert het als buitenkansje.

De technische sessie met de commissie RO

Op vrijdag 26 mei vond een technische sessie plaats.
Vanuit de Raad waren aanwezig:
D66: Joris van Osselaer
VVD: Tjakko Dijk en Hala Naoum Néhmé
GL: Zeeger Ernsting
CDA: Lex van Drooge (plaatsvervanger van Diederik Boomsma)
PvdO: Wil van Soest en Reenze van Brug

Ambtelijk zat 5.1.2e v 5.1.2e de vergadering voor en waren 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e aanwezig voor de beantwoording van de vragen.

Het was een rustige, ietwat kabbelende bijeenkomst. Bij vorige sessies waren er uitgebreide vragenlijsten. Deze keer was het aantal vragen echt heel beperkt en redelijk algemeen. Sommige hadden de stukken gelezen, maar een aantal nog maar globaal.
Voorheen was de technische sessie een voorbode van wat zich in de raadscommissie ging afspelen. Als dat nu ook zo zou zijn dan wordt de raadscommissie in bestuurlijke zin redelijk rustig.

Punten die in de technische sessie aan de orde kwamen en wellicht in de raadscommissie terug komen zijn:

1. De mogelijkheden van het maken van bezwaar
De gemeente zal 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.

2. De mogelijkheid van deskundigen bij overstappen
Voor overstappers naar eeuwigdurende erfpacht geldt geen mogelijkheid om een beroep te doen op een deskundigenoordeel.
De lijn is dat de overstap vrijwillig is en dat erfpachters zowel tussentijds als aan het einde van het tijdvak een afweging kunnen maken welk aanbod (voortdurend 50 jarig tijdvak of eeuwigdurend tijdvak) voor hen het meest aantrekkelijk is.
Ook blijft de mogelijkheid van het inroepen van deskundigen aan het einde van het tijdvak mogelijk op het moment dat een erfpachter kiest voor een opvolgend voortdurend in plaats van een opvolgend eeuwigdurend tijdvak.

In het verleden is in het BT lang stilgestaan bij de mogelijkheid om aan het einde van het tijdvak eeuwigdurende erfpacht verplicht te stellen. De reden dat het BT hier niet voor heeft gekozen is omdat op dat moment deskundigen zouden kunnen worden ingeroepen om het aanbod van de gemeente te beoordelen. Dit werd als zeer ongewenst gezien. De deskundigenpraktijk is immers

ondoorzichtig, onvoorspelbaar en lokt willekeur uit en lijkt alleen maar ten doel te hebben om de aanbieding van de gemeente te verlagen. Sommige deskundigen adverteerden zelfs met: "heeft u een aanbieding van de gemeente, wij komen altijd lager uit".

De afgelopen decennia zijn de CHET-taxatierapporten veelvuldig onderwerp geweest van langlopende juridische procedures. Veelzeggend is, dat in de meeste van deze procedures het gemeentelijke erfpachtbeleid overeind bleef, maar dat de onderhavige taxatierapporten door de rechter werden vernietigd wegens inhoudelijke gebreken. De vernieuwing van het erfpachtstelsel was juist mede bedoeld om dit soort jarenlange onzekerheid voor erfpachters te voorkómen.

Op het moment dat de deskundigenprocedure ook voor de overstap van toepassing wordt dan biedt een generieke methode geen zekerheid voor mensen. Een deskundigenoordeel op de methode leidt er toe dat de methode onder druk zal staan en de beoogde transparantie voor erfpachters verdwijnt en de willekeur bij grondwaardebepaling blijft bestaan.

Daarbij komt dat dit tot een enorme toename van de hoeveelheid werk leidt. Erfpachters zullen hier massaal gebruik van maken. De overstapregeling wordt dan praktisch onuitvoerbaar.
Als de bezwaarmogelijkheid moet worden ingebed dan moeten we een andere Overstapregeling maken. Bijvoorbeeld een Overstapregeling die tussentijds overstappen niet mogelijk maakt.
Dit heeft tot gevolg dat erfpachters nu niet kunnen overstappen en de onzekerheid van de toekomst blijft bestaan.

3. Het laten vervallen van de mogelijkheid tot vervroegde wijziging voor woonbestemmingen (voor niet-woonbestemmingen blijft de regeling van kracht)

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 deze regeling is namelijk dat deze de erfpachter de mogelijkheid moet bieden, 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 de canonsprong bij naderende CHET te ontlopen.

Verschillen tussen de 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 wordt door deskundigen bepaald (dit brengt met zich mee dat zowel de erfpachter als de gemeente taxatiekosten moeten betalen), de Overstapregeling is op basis van de gemeentelijke aanbieding.

In afwijking van de nu voorliggende stukken

Mocht er toch voor worden gekozen om de Vervroegde wijziging in stand te houden voor woonbestemmingen dan kan dat alleen onder voorwaarde dat zij in het voortdurende stelsel blijven en in dat geval een nieuw tijdvak voor 50 jaar aanvragen met de mogelijkheid van een deskundigenoordeel. Het is niet wenselijk om erfpachters via de Vervroegde wijziging de

mogelijkheid van een nieuw eeuwigdurend tijdvak te geven omdat op basis van de vervroegde wijziging zij dat dan ook met een deskundigenoordeel zouden kunnen laten bepalen en dan zou de systematiek van WOZ x BSQ onder druk zetten.
Als ervoor wordt gekozen de Vervroegde wijziging in stand te houden voor erfpachters met een woonbestemming, moeten de stukken hierop worden aangepast.

4. Een manier om duurzaamheid tot uitdrukking te laten komen in de erfpachtkosten

Geopperd is om voor duurzame woningen lagere erfpachtkosten te laten gelden, door bijvoorbeeld bij duurzame woningen een hogere opstalwaarde te hanteren of duurzame woningen een extra korting te geven.
Deze gedachte klinkt misschien charmant maar is ingewikkeld in de uitvoering en handhaving. Zuiverder is om investeringen in duurzame woningen apart te subsidiëren en niet via een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Een eventuele subsidieregeling kan al dan niet gedekt worden uit erfpachtinkomsten.

Het geven van een voordeel voor duurzame woningen bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht is ingewikkeld, omdat moet worden bepaald in welke gevallen een woning duurzaam en eventueel in welke mate de erfpachter dan aanspraak kan maken op een korting (want de ene erfpachter heeft wellicht alleen zonnepanelen terwijl de ander veel meer investeringen heeft gedaan) . Daarbij komt dat bij de overstap een eeuwigdurende afspraak (en dus eeuwigdurende korting) wordt gegeven terwijl de duurzaamheidsmaatregelen een veel beperktere reikwijdte hebben en vaak ook bedoeld zijn om in eerste aanleg de energielasten te verlagen en niet om de marktwaarde te verhogen. Zonnepanelen gaan een jaar of 15 mee, energielabels van huizen kunnen veranderen, wat vandaag een bijzondere investering in duurzaamheid is zal in de toekomst geen bijzonderheid meer zijn maar een basismateriaal. Meer gangbare investeringen zitten dan ook als in de opstalwaarden opgenomen.

Als de korting vanwege duurzaamheid alleen zou worden gegeven zolang een huis bovengemiddeld duurzaam is dan zou de gemeente dat moeten controleren en ook handhaven. Dat zou betekenen dat wanneer de duurzaamheid in de toekomst onvoldoende is de erfpachter wordt geconfronteerd met verhogingen van de erfpachtkosten. Dat lijkt niet uitvoerbaar.

5. Waarom is de deskundigenafslag gebaseerd op grondwaarde en niet op canonbedrag (met bijbehorende ASRE canonpercentage)?

In het voortdurende stelsel hebben erfpachters de mogelijkheid om op het moment van canonherziening aan het einde van het tijdvak het gemeentelijk aanbod te verwerpen en de canon voor een nieuw voortdurend tijdvak door deskundigen te laten bepalen. In het verleden is gebleken dat het aanbod van deskundigen doorgaans lager ligt dan dat van de gemeente.
Op basis van een analyse van alle afgeronde canonherzieningen vanaf 2004 tot en met 2014 is geconstateerd dat de optie om het gemeentelijk bod af te wijzen gemiddeld leidt tot een 25% lagere grondwaarde (dit is een gemiddelde waarbij er rekening mee gehouden wordt dat niet iedereen deskundigen inschakelt). Dit gemiddelde is gebaseerd op:

- rapport "Canonherzieningen einde tijdvak"(CHET) van Rekenkamer Amsterdam van 2012: op basis van 96 compleet afgeronde CHET-dossiers over de periode 2004 tot en met 2009 constateerde de Rekenkamer dat in gemiddeld 54% een deskundigenoordeel werd gevraagd en dat de grondwaarde daarvan gemiddeld 25% lager lag dan die van de gemeente. Dit resulteert in een deskundigenafslag op de grondwaarde van 13,6% voor alle erfpachters (dit is een gemiddelde waarbij er rekening mee gehouden wordt dat niet iedereen deskundigen inschakelt).

- Analyse van 939 afgeronde canonherzieningen over de periode 2012 tot en met 2014 geanalyseerd. Bij 645 van de 939 dossiers heeft de erfpachter het gemeentelijk aanbod verworpen (68%) en zijn volgens deskundigen ingeroepen. Voor de overige dossiers (circa 32%) is de gemeentelijke aanbieding wel door de erfpachter geaccepteerd. Rekening houdend met erfpachters die wel en geen deskundigen inschakelen is de grondwaarde van deskundigen gemiddeld 26,7% lager uitgekomen dan de gemeentelijke grondwaarde (de canon kwam gemiddeld genomen 33,6% lager uit).

De deskundigenafslag van 13,6% heeft Rebel in haar eerdere rapportages gebruikt en is in de laatste rapportage omhoog bijgesteld naar 25%. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn:

- Sinds het begin van de VES in 2014 beschikken we over aanzienlijk meer en recentere data. Het bestand van 645 dossiers in vier stadsdelen is breder dan dat van de Rekenkamer van 96 dossiers in twee stadsdelen. Het meenemen van canonherzieningen over een langere periode en meer locaties geeft daardoor een representatiever beeld.
- Er zijn in de afgelopen jaren verschillende wijzigingen opgetreden die van invloed zijn geweest op het verschil van het gemeentelijk aanbod en dat van deskundigen, te weten: marktomstandigheden (crisis en herstel), depreciatie van 40% naar 25% en de opzet/verbetering van de taxatierapporten van deskundigen (andere rekenwijze n.a.v. het NLVE-vonnis).

Tijdens de technische sessie vroeg Van Osselaer waarom in de financiële doorrekeningen uitgegaan is van het verschil tussen de grondwaarde van de gemeente en deskundigen en niet van het verschil in canon. De canon van deskundigen ligt namelijk gemiddeld 31% lager dan de canon van de gemeente, rekening houdend met erfpachters die wel en geen deskundigen inschakelen. Dit komt doordat de grondwaarde van deskundigen 25% lager ligt en deskundigen vervolgens een ander canonpercentage hanteren, waardoor de canon nog lager uitkomt. Deskundigen gebruiken namelijk meestal het canonpercentage van de ASRE. Gebruik van het ASRE canonpercentage is echter geen verplichting. Deskundigen kunnen ook een ander percentage gebruiken.

Probleem bij een vergelijking van de gemeentelijke percentages en de ASRE-percentages is, dat de gemeentelijke aanbieding ca. 1 jaar eerder plaatsvindt dan de taxatie (die pas begint nadat de aanbieding is verworpen). Dat de afgelopen jaren de canonpercentage bij taxatie veelal lager uitkwamen dan bij de aanbieding, had dus twee redenen:

- Andere ASRE-systematiek: het percentage is bestemd voor een voortdurend tijdvak van 50 jaar, zou je dit percentage vertalen naar een eeuwigdurend canonpercentage dan wordt het percentage in het derde kwartaal van 2016 2,42% en verschilt het percentage dus nauwelijks van het canonpercentage van 2,39%
- Tijdseffect: door de dalende rente tussen 2010 en 2016, vond de taxatie (voor dezelfde woning) plaats op een moment, dat de rente (door de gestadige marktrente daling) vanuit zichzelf al lager was

Juist de afgelopen jaren was er sprake van alleen maar dalende rentes, dus dit tijdseffect leidde (voor dezelfde woning) tot een lager canonpercentage en daarmee canonbedrag bij taxatie.
De kans is groot, dat de rente de komende jaren niet meer daalt, maar weer stijgt naar een normaal marktconform niveau.
In een periode met stijgende rentes, is het goed mogelijk, dat dit "tijdseffect" tussen aanbieding en taxatie omgekeerd werkt: doordat de taxatie plaatsvindt op een later moment – met een hogere marktrente – komt de canon bij taxatie hoger uit dan bij e aanbieding.
Mede om dit tijdseffect buiten de discussie te houden, is gekozen voor vergelijking op de minder tijdsafhankelijke grondwaarden, i.p.v. tijdsafhankelijke canonpercentages.

Daarnaast heeft Rebel met de 25% grondwaardeverschil het Rekenkamerrapport van destijds gevolgd. Ook het Rekenkamer rapport ging toen uit van grondwaardeverschil, en dat heeft Rebel toen gevolgd.

	Rekenkamer	G&O
Periode van analyse	2004 t/m 2009	2012 t/m 2014
Aantal geanalyseerde dossiers	96	948
Aantal dossiers geadviseerd door deskundigen	52 (54%)	645 (68%)
Grondwaardeverschil tussen gemeente en deskundigen		38,9%
Canonverschil tussen gemeente en deskundigen		48,9%
Gewogen verschil in grondwaarde (alle CHET's met en zonder deskundigen)	13,6%	26,7%
Gewogen verschil in canon (alle CHET's met en zonder deskundigen)	14,7%	33,6%
Overall gewogen verschil in grondwaarde	25%	
Overall gewogen verschil in canon	31%	

3 Raadsadressen

Er is door Vastgoedbelang per brief gericht aan de raadscommissie RO gereageerd op de collegevoorstellen en de nota van beantwoording. Daarnaast is er door Verberne een tweetal raadsadressen ingediend.
Ik heb de raadsadressen en bijlagen niet meegezonden, als daar behoefte aan is doe ik dat natuurlijk graag. Onderstaand in samenvatting:

- Vastgoedbelang
  - De waardestijging is niet het gevolg van de gemeente maar van particuliere investeringen.
  - De grondwaardestijging wordt tot de overstap door de gemeente toegeëigend.
  - Rapport van Jacobus Recourt zou openbaar moeten zijn en wordt niet onderschreven.
  - 5% punt korting zou ook moeten gelden voor verhuurde woningen die niet in het erfpachtcontract als zodanig zijn vastgelegd.
  - Particuliere verhuurders moeten net zoals woningcorporaties worden behandeld

  In mijn beleving zitten hier geen punten in die verdere uitwerking vereisen.
- 5.1.2e (1 van 2)
  Betreft een erfpachter, tevens verhuurder waar we als gemeente regelmatig mee in de clinch liggen op het gebied van erfpacht. In het verleden heeft de gemeente dhr. 5.1.2e gedagvaard. Dhr. 5.1.2e was het namelijk niet eens met het deskundigenrapport in het kader van de CHET en heeft daarom nooit de verhoogde canon betaald. De gemeente is met 5.1.2e een hertaxatie overeengekomen, deze is uitgevoerd en de volgende stap is dat de nieuwe canon moet worden vastgelegd en 5.1.2e de canonachterstand (€ 58.590,-) moet voldoen. Hij stuurt 2 raadsadressen. Het eerste over canonherzieningen, het tweede over de oneerlijkheid van erfpacht.
  In zijn moeilijk te doorgronden verhaal over de canonherzieningen geeft hij aan dat bij canonherzieningen het canonpercentage niet goed wordt vastgesteld. Enerzijds wordt de inflatie niet goed meegenomen (hij stuurt inflatietabellen ter illustratie mee) en anderzijds vindt hij dat de risico opslag in het canonpercentage onjuist is. De gemeente wordt er van

beticht de woningvoorraad kunstmatig laag en daardoor de prijzen kunstmatig hoog te houden.

- 5.1.2e (2 van 2)
  Een 9 pagina's tellend emotioneel raadsadres inclusief een stuk of 15 bijlagen over de effecten van erfpacht (niet beperkt tot Overstapregeling) voor verhuurders. Zijn belangrijkste punten:
  - Kopers van woningen worden niet goed voorgelicht over de consequenties van erfpacht.
  - 5.1.2e vindt dat hij er vanuit mag gaan dat aan het einde van het tijdvak de grondwaarde is betaald, zeker ook gezien de historisch lage grondwaarde.
  - De gemeente roomt de investeringen van de woningeigenaar af.
  - Gesteld wordt dat huurders met enorme huurverhogingen worden geconfronteerd als gevolg van de erfpacht, tot wel 7.500%.
  - De werkwijze is crimineel en in strijd met het Europees Verdrag van de rechten van de mens.

Referendum

Het referendumverzoek richt zich op de 3 afzonderlijke raadsbesluiten: de Overstapregeling, het grondprijsbeleid en het aanvullende beleid.
De referendumcommissie komt op 7 juni bij elkaar en zal daarna haar advies uitbrengen over het referendumverzoek. Dat betekent dat er op zijn vroegst in het college van 13 juni een besluit door het college kan worden genomen.

SEBA moet de eerste 1.200 handtekeningen voor de aankondiging van het referendumverzoek op 26 juni hebben verzameld (2 dagen voordat de besluiten zijn geagendeerd in de gemeenteraad). Het is op dit moment niet duidelijk hoeveel handtekeningen SEBA inmiddels heeft ingezameld. Er is alleen inzicht in het aantal digitaal verzamelde handtekeningen:

- 317 handtekeningen voor de Overstapregeling
- 184 handtekeningen voor het grondprijsbeleid
- 187 handtekeningen voor het aanvullende beleid

Voorstel is om deze (op zich openbare) informatie niet te delen tijdens de raadscommissie, het kan mensen aanmoedigen of inspireren tot ondertekening.

De processtappen zijn:

1. College B&W vraagt de referendumcommissie om advies (16 mei 2017).
2. Referendumcommissie brengt advies uit (kort na 7 juni).
3. College neemt besluit over wel/niet referendum (waarschijnlijk 13 juni).
4. Raad neemt (in principe 28 juni, anders 19 juli) besluit over:
   - de Overstapregeling, grondprijsbeleid en aanvullend beleid
   - wel/niet referendum (in principe 28 juni 2017, anders 19 juli)

Mocht de raad besluiten om alleen een referendum uit te schrijven over de Overstapregeling en niet over het grondprijsbeleid dan zou dat betekenen dat het grondprijsbeleid conform de voordracht van kracht wordt. Dat kan ingewikkeld worden gevonden omdat het grondprijsbeleid de belangrijkste component is bij het bepalen van de kosten van het overstappen. Het grondprijsbeleid met WOZ en BSQ is echter ook voor de bestaande erfpachtrechten waardevol omdat het een transparante en goed toepasbare methode is.
Tegelijkertijd kan dan wel het beeld ontstaan dat de gemeente op deze manier de systematiek die was bedoeld voor de Overstapregeling er door drukt voor bestaande rechten.

Het advies is om dit aspect te betrekken bij het bepalen van het collegestandpunt over het advies van de Referendumcommissie. We zullen ten behoeve van dat collegestandpunt een notitie voorbereiden.

Reactie VEH

Op 26 mei heeft de VEH een brief aan het college van B&W gestuurd met een reactie op de Overstapregeling zoals die voorligt in de raadscommissie van 31 mei.
De eerdere reactie van de VEH tijdens de inspraak was opgesteld door RIGO in persoon van 5.1.2e 5.1.2e. De huidige reactie is op persoonlijke titel opgesteld door 5.1.2e (die inmiddels niet meer werkzaam is bij RIGO). De VEH is nog steeds niet tevreden met het plan. We gaan in op de belangrijkste punten.

- VEH stelt dat voor tweederde van de erfpachters de regeling te ongunstig is. Onduidelijk is waarop de VEH dit baseert. Rebel constateert dat het voor nagenoeg alle erfpachters financieel aantrekkelijk is om voor 2020 tussentijds over te stappen, omdat dit voordeliger is dan aan het einde van het tijdvak over te stappen of in het voortdurende stelsel te blijven (en deskundigen in te schakelen).
- VEH stelt dat de voordelen maar van korte duur zijn (tot 2020) en dat de overstappremie tijdelijk is. De overstappremie is echter onderdeel van de Overstapregeling en blijft van kracht totdat de gemeenteraad de Overstapregeling aanpast of intrekt.
- VEH stelt dat het een doelstelling van de gemeente was dat niet hoefde te worden verdiend op de operatie en stelt dat dit nu toch het geval is. Zoals uit Rebel blijkt, nemen de gemeentelijke opbrengsten door de invoering van de Overstapregeling over 100 jaar gezien 3,2 miljard euro ten opzichte van het voortdurende stelsel. Er is dus geen enkele sprake van hogere inkomsten door de Overstapregeling.
- VEH gaat uit van gemeentelijke inkomsten in het eeuwigdurende stelsel van 7 miljard euro, maar blijkbaar stapt er in hun beleving niemand over. Rebel heeft in haar rapport ook nadrukkelijk benadrukt dat de geraamde opbrengsten van 7 miljard euro een theoretisch scenario is, omdat erfpachters een financiële afweging zullen maken die er toe leidt dat ze ofwel tussentijds zullen overstappen ofwel in het voortdurende stelsel zullen blijven en deskundigen kunnen inschakelen. Daarnaast kan VEH zich niet vinden in de geraamde opbrengsten van 5,4 miljard euro in het huidige stelsel die het gevolg is van de gestegen woningprijzen. Rebel heeft het echter zorgvuldig doorgerekend met de actuele gegevens en dan is de uitkomst 5,4 miljard.
- VEH vindt dat de al betaalde afkoopsom bij voortdurende erfpachtrechten moet worden afgetrokken van de nog te betalen afkoopsom eeuwigdurend. Dit is niet in overeenstemming met het huidige erfpachtcontract waarin na 50 jaar een nieuw tijdvak met bijbehorende canon volgt. Daarnaast zou dit oneerlijk zijn ten opzichte van canonbetalende erfpachters. Immers canonbetaling en afkoop zijn in financieel economische zin aan elkaar gelijk, het zijn alleen verschillende betalingsvormen.
- VEH heeft tijdens de inspraakperiode een enquête onder haar leden gehouden waaruit onder meer naar voren kwam dat de geënquêteerden afkoop zoude overwegen als de afkoopsom € 35.216 is. In de huidige voorstellen is de gemiddelde afkoopsom bij een tussentijdse overstap voor 2020 € 21.200, veel lager dan uit de enquête kwam. Voor 84% van de erfpachters geldt dat hun afkoopsom bij een tussentijdse overstap lager is dan € 35.000.
- Het afschaffen van de vervroegde herziening wordt als onredelijk gezien, ook moeten overstappers op deze mogelijkheid worden gewezen. Ook is VEH van mening dat de rekentool moet laten zien hoe het aanbod zich verhoudt tot een voortdurend aanbod. Het is echter niet

mogelijk om een aanbod voor een volgens tijdvak in het voortdurende stelsel te berekenen, dat kan alleen aan het einde van het tijdvak. Dat is een van de redenen geweest om met een Overstapregeling te komen die de erfpachters op een eerder moment zekerheid zou geven over hun toekomstige erfpachtkosten en niet enkel op moment van einde tijdvak.

- VEH vindt dat de gemeente de spelregels eenzijdig wijzigt en dat dat alleen kan als het redelijk en billijk is. VEH vindt dat daar geen sprake van is en overweegt dit aanhangig te maken mij de autoriteit consument & markt. Belangrijk is dat de overstap een vrijwillige keuze is en dat alle rechten die de erfpachter nu heeft onaangetast blijven. Een erfpachter kan altijd aan het einde van het tijdvak met deskundigen de erfpachtkosten voor een opvolgend voortdurend tijdvak laten bepalen.
- VEH geeft aan dat de onderbouwing van de grondquotes onvoldoende duidelijk is en dat deze willekeurig is. VEH heeft kennelijk de bijlage Opstalwaarde in het beleid Grondwaardebepaling niet gelezen, waarin de opstalwaarden zijn toegelicht en na te rekenen zijn. De gemeente heeft echter bewust gekozen voor een modelmatige wijze van grondwaardebepaling, om zo alle erfpachters inzicht te kunnen geven in hun erfpachtgrondwaarde en de keuze te geven over te stappen. Dit betekent dat de opstalwaarden voor de meest voorkomende referenties genormeerd bepaald zijn. De opstalwaarden benaderen hiermee de werkelijkheid, maar zullen op individueel niveau uiteraard afwijken. Individueel maatwerk zou onuitvoerbaar zijn.
- VEH vindt dat het advies van de GWC niet wordt gevolgd omdat als de gemeente dat had willen doen zij voor iedere woning een berekening zou moeten worden gemaakt op basis van de specifieke kenmerken. De gemeente vindt dit geen goede benadering, de methode met grondquotes doet recht aan de GWC en is ook getoetst door Ortec.
- Opmerkelijk is dat is dat in de rapportage een 'willekeurige' selectie met BSQ's is opgenomen, waar echter vooral hoge BSQ's in zijn te vinden. In de tabel heeft slechts een kwart van de woningen een BSQ onder de 15%, terwijl in werkelijkheid 40% van de woningen een BSQ onder 15% heeft. Met de tabel wil hij illustreren dat de aanpassingen in de BSQ willekeurig zijn maar dat is logisch omdat er geen generieke maar een inhoudelijke aanpassing van de BSQ heeft plaatsgevonden. Hierdoor hebben de aanpassingen niet op alle BSQ hetzelfde effect en geldt over het algemeen dat de BSQ's van eengezinswoningen sterker gedaald zijn dan die van appartementen.
- VEH beweert dat de erfpachters die nu geen BSQ en/of WOZ hebben overgeleverd zijn aan willekeur omdat de gemeente deze "verzint" op het moment dat zij een overstap aanvragen. In het beleid Grondwaardebepaling heeft de gemeente aangegeven op welke wijze zij in deze gevallen de waarde en/of BSQ bepaald, waarbij dezelfde residuele methode, rekenregels en voorwaarden worden gehanteerd alle bij alle andere erfpachters sprake van is.
- VEH vindt het canonpercentage van 2,39% te hoog, vooral door de opslag van niet bestaande risico's (1,5%). De gemeenteraad heeft echter in juni 2016 het canonpercentage vastgesteld en is daarmee nu een gegeven.

Initiatiefvoorstel PvdA

Op 30 mei 2017 is door de PvdA een initiatiefvoorstel ingediend. Dit initiatiefvoorstel sluit in grote lijnen aan op het voorstel waarover in februari en maart contact is geweest tussen Moorman en 5.1.2e en tussen Moorman en V.d. Burg. Onderstaand gaan we in op de verschillende punten uit het voorstel van de PvdA.

- Erfpacht is aldus de PvdA goed voor Amsterdam want:
  - Waardestijging komt ten goede aan Amsterdamse gemeenschap

- Speculatie wordt voorkomen

- Er wordt gesteld dat er door PvdA door Abid op 15 juni 2016 en door Moorman op 8 februari een plan is gepresenteerd. Dit is niet het geval. Er is een (onduidelijke) mondelinge contour geschetst maar tot een concreet plan dat kon worden doorgerekend kwam het op die momenten niet. Alleen CDA/PvdO/PvdD heeft een concreet plan ingediend.
- Er wordt gesteld dat er geen reactie is gekomen op het verzoek van ambtelijke bijstand van 2 maart. Er hebben echter de volgende gesprekken plaats gevonden:
  - **14 februari 2017:** gesprek tussen Moorman en 5.1.2e. Onderwerp van gesprek was een memo van Moorman waarin zij contouren schetst van een voorstel. 5.1.2e heeft Moorman naast het aangeven van de ingewikkeldheden van het voorstel ook overwegingen meegegeven op papier die konden worden gebruikt om een eventueel voorstel verder uit te werken. Moorman zegde een notitie toe die
  - **9 maart 2017**: gesprek tussen Moorman, wethouder v.d. Burg en 5.1.2e. Onderwerp van gesprek waren de ideeën van de PvdA om te komen tot een beter voorstel dan het nu voorliggende. Onderwerp van gesprek waren de mogelijkheid van de historische grondwaarde dan wel canonbedragen als vertrekpunt, de verschillen in de buurten en de wens van PvdA om afkoop niet mogelijk te maken maar slechts canonbetaling.
    Na afloop van dit gesprek hebben Moorman en v.d. Burg nog doorgesproken. Nadien gaf de wethouder aan dat er geen voorstel van de PvdA zou komen en dat de ambtelijke ondersteuning met dit gesprek was afgerond en er verder geen verwachtingen waren.

  Het nu gepresenteerde initiatiefvoorstel komt in grote lijnen overeen met het voorstel dat de PvdA op 2 maart had bijgesloten bij haar verzoek om ambtelijke ondersteuning en dat we 14 februari hebben besproken.

Het voorstel zelf bevat een aantal ingewikkeldheden.
Uitgaan van de laatst vastgestelde canonafspraken als vertrekpunt voor de canon klinkt eenvoudig maar dat is het niet. Dit uitgangspunt is namelijk niet altijd helder en daarbij levert het verschillende uitkomsten op voor verschillende soorten rechten die onlogisch kunnen zijn anno 2017. Belangrijk is om te realiseren dat er 2 aspecten zijn die van invloed zijn op het oorspronkelijk vastgestelde canonbedrag:

- De erfpachtgrondwaarde (afhankelijk van de markt)
- Het canonpercentage (afhankelijk van de rente)

Overigens beïnvloeden beide aspecten elkaar.
Een ander aspect is dat 80% van de erfpachtrechten is afgekocht en 20% canonbetalend.

Welke verschillende situaties zijn er:

1. Nieuwe gronduitgifte, dus erfpachters in 1e tijdvak
   Bij veel oude gronduitgiften (vóór 1970) is geen grondwaarde vastgesteld maar alleen een canonbedrag (kan sterk verschillen door variatie in canonpercentage)
2. Erfpachters na CHET in opvolgend tijdvak
   a) soms door 3 taxateurs
   b) soms gemeentelijke aanbieding
3. Verlengd afgekochte rechten
   Verschillende rechten hebben de mogelijkheid om verlengd af te kopen. Niet iedereen maakt daar gebruik van maar als er van gebruik is gemaakt is de vraag welke grondwaarde als uitgangspunt wordt genomen. De grondwaarde op het moment van verlenging of de historische grondwaarde op het moment van 1e uitgifte.
4. Gewijzigde bestemming

In deze gevallen is er een nieuwe grondwaarde op een nieuw moment in de tijd bepaald. Geldt deze vastgestelde grondwaarde als uitgangspunt of wordt bedoelt terug te gaan naar de allereerste oude uitgifte-grondwaarde.

5. Wat indien er sprake is van een gesplitste corporatiewoning?
   Dan gold bij uitgifte een lage Woco-grondprijs, maar op het splitsmoment een hogere info-afkoopsom (info-afkoopsom staat in akte)
6. Wat indien er sprake is van een gesplitste particuliere woning? Veelal is op het splitsmoment alleen de historische grondwaarde verdeeld, zonder grondwaarde-aanpassing.

Andere aandachtspunten:

a) De methode vertoont overeenkomsten met de huidige rekenwijze voor AB1994-verlengde afkoop (historische grondwaarde + generieke waardegroeifactor). Deze methode wil de gemeente 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.
b) Om een waardegroeifactor voor de verschillende gebieden in de stad te bepalen die recht doen aan het verschil in waardeontwikkeling moet een methode worden ontwikkelt. Daar zou Eicholtz voor gevraagd kunnen worden. Echter, Eicholtz was ook lid van de GWC die heeft geadviseerd om een andere methode, de residuele methode met WOZ als uitgangspunt te hanteren. De vraag is dan ook of het mogelijk is en of Eicholtz bereid zou zijn een andere methode te ontwikkelen.
c) Daarbij komt dat het ontwikkelen van een dergelijke methode vraagt om langjarige analyse van marktontwikkelingen en dit zal veel tijd vragen. 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 Zuid-Oost is die bijvoorbeeld negatief (waar op de top van de markt of met hoog canonpercentage is gekocht).

Effect op hoofdlijnen

Deze manier van grondwaardebepaling kijkt terug naar de oorspronkelijke waarde en houdt geen rekening met de huidige waarde. Dat betekent dus dat in gebieden waar op de top van de markt is gekocht of met een hoog canonpercentage erfpacht is afgesloten er een nadeel ontstaat. In gebieden waar de oorspronkelijke waarde laag en de huidige hoog is zal een voordeel zal ontstaan. Met het voorstel van het college zullen erfpachters in Zuid-Oost een voordeel hebben omdat de nieuwe canon lager zal zijn dan de huidige, in het voorstel van de PvdA zullen zij geen lagere maar een hogere canon krijgen. Voor Zuid geldt dat andersom. Daar zijn de canons nu extreem laag en als je die als basis houdt dan zullen die waardes laag blijven.
Een canon/afkoopsom die gebaseerd is op "historische waarde + inflatie/waardeontwikkeling" zal in veel gevallen niet (of niet goed) corresponderen met de huidige gebruikswaarde van de grond.