Nummer BD2013-009002
Directie directie sb
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van
24 september 2013

Kabinet

Portefeuille **26**
Agendapunt **A0**

1e CONCEPT dd. 10 september

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Collegevoornemens voor de nadere uitwerking van de vernieuwing van het erfpachtstelsel – werktitel

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van …
   1.1. De rapportage dd. Xx september 2013 van Rebel Strategy & Finance…waarin een second opinion wordt gegeven over de effecten van de voorstellen voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel (waaronder die van dhr. [redacted])…*aanvullen*
   1.2. De alternatieven voor de berekening van de canon op het transactiemoment en hun financiële effecten….*aanvullen*

2. In te stemmen met de Collegevoornemens voor de nadere uitwerking van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Deze voornemens geven de lijn weer, waarlangs de besluiten en de moties van de gemeenteraad van 3 juli 2013 over de vernieuwing door het College worden uitgewerkt voor bestuurlijke besluitvorming, indien de uitkomst van de referendumprocedure over (de vernieuwing van) het erfpachtstelsel geen beletsel vormt voor deze voornemens *afstemmen met DJZ*. De voornemens zijn:

   2.1. Rekenmethodiek in aansluiting op residuele systematiek… investeringen in kwaliteitsverbetering (badkamerboete)… *aanvullen*

   2.2. Het canonpercentage wordt bepaald op…. *aanvullen*

   2.3. Voor indexering van de canon… *aanvullen*

   2.4. Voor erfpachters die bij transactie van hun woning willen overstappen van oude naar nieuwe algemene bepalingen (AB's) is het voornemen conversiebeleid op te stellen, waarin wordt opgenomen:
      2.4.1. Tot 5 jaar na conversie wordt de erfpachter een vergoeding in geld aangeboden. Dit houdt in dat de verkopende erfpachter het gekapitaliseerde verschil ontvangt tussen de nieuw vastgestelde canon en de oude canon zoals deze tot het einde van het tijdvak zou hebben gegolden.
      2.4.2. Vanaf 5 jaar na conversie wordt de erfpachter een vergoeding in tijd aangeboden. Dit houdt in dat de canon wordt herzien op het transactiemoment, maar pas in rekening wordt gebracht wanneer het oude tijdvak afloopt.

2.5. Over vooruitbetaling van de canon:
  2.5.1. Het voornemen is om in de nieuwe AB's vooruitbetaling ook voor woningen mogelijk te maken, door in de nieuwe AB's te definiëren dat met de erfpachter een andere wijze van canonvoldoening overeengekomen kan worden welke materieel gelijk staat aan jaarlijkse canonbetaling. Vervolgens zal in aanvullend beleid worden uitgewerkt, onder welke condities dit mogelijk is.
  2.5.2. De vooruitbetaalde periode eindigt bij de eerstvolgende overdracht van het erfpachtrecht (de nieuwe erfpachter heeft dan weer keuze tussen periodieke canonbetaling en vooruitbetaling).

2.6. Over aankoop van grond van eigenaar-bewoners die het bloot eigendom willen verkopen aan de gemeente tegen een marktconforme prijs:
  2.6.1. Het voornemen is aankoopbeleid voor te bereiden voor alleen woonbestemmingen.
  2.6.2. Het aankoopbedrag wordt bepaald op … aanvullen

2.7. Over de ingroeiregeling:
  2.7.1. De ingroeiregeling is van toepassing op het moment van canonherziening einde tijdvak (CHET) van oude naar de nieuwe AB's, bij conversie naar de nieuwe AB's en bij CHET onder de nieuwe AB's na 50 jaar.
  2.7.2. Gedurende de ingroeiperiode wordt de canon geïndexeerd met…
  2.7.3. Voor particuliere woningen wordt de ingroeiregeling verlengd naar 5 jaar en voor niet-wonen en beleggershuurwoningen wordt de ingroeiregeling gehandhaafd op 3 jaar.

3. Akkoord te gaan met het voorstel dat de nadere uitwerking van een vijftal raadsbesluiten dd. 3 juli j.l., na afronding van de referendumprocedure aan het College ter besluitvorming wordt voorgelegd. Dit betreft: aanpassing van bestaand aanvullend erfpachtbeleid, heldere definiëring van overdrachtsmoment, onderzoek naar de wenselijkheid van een toestemmingsvereiste en naar het ondervangen van fraudegevoeligheid en het opstellen van een canonherzieningsprocedure voor andere bestemmingen dan particuliere woningen en woningen onder algemene bepalingen voor woningcorporaties.

4. In te stemmen met "wervend verhaal" *(werktitel; nog aanpassen)* ten behoeve van… Hierin… / hoofdlijn is… *aanvullen*

Indien onder embargo wordt geagendeerd:

5. Geheimhouding op te leggen tot xx september 2013 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen.
6. In te stemmen met openbaarmaking per xx september 2013 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen, ten behoeve van publicatie.

Reden spoed

Op 17 september j.l. *(voorbehoud)* heeft het College vastgesteld dat het inleidende referendumverzoek inzake het erfpachtstelsel voldoende wordt ondersteund. De

volgende stap is dat de indiener van het verzoek een definitief referendumverzoek kan indienen bij de gemeenteraad (uiterlijk 11 november 2013 - *ovb Collegebesluit 17 september)* dat ondersteund moet worden door minimaal 27.000 geldige steunbetuigingen. De indieners en andere voorstanders zullen om dat aantal steunbetuigingen te verzamelen meer publiciteit zoeken en genereren dan tot dusver, terwijl ook in de afgelopen periode reeds zeer actief publiciteit via de (sociale) media heeft plaatsgevonden. Het is daarom van belang dat de gemeente zo spoedig mogelijk feitelijke informatie kan verstrekken aan burgers, met name (potentiële) erfpachters, en aan belangen- en beroepsorganisaties en media over de aanleiding en de inhoud van het voornemen tot vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Bestuurlijke achtergrond

Op 3 juli 2013 heeft de gemeenteraad (Gemeenteblad, afd. 3A, nr. 145/536) het College van B&W opdracht gegeven het erfpachtstelsel te vernieuwen door middel van het opstellen van nieuwe Algemene Bepalingen (AB) voor voortdurende erfpacht. Aanleiding hiervoor wordt gevormd door een aantal knelpunten in het huidige stelsel:

- plotselinge stijging woonlasten;
- afgekochte rechten voelen als eigen grond;
- onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over de toekomstige woonlasten;
- terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen;
- ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon.

Doelstelling is met nieuwe AB's deze knelpunten op te lossen en een transparant en voorspelbaar stelsel tot stand te brengen.

Centraal onderdeel van de beoogde vernieuwing is het uitgangspunt dat de canon niet meer eens in de 50 jaar, maar bij iedere woningoverdracht herzien wordt op basis van een in nieuwe AB's op te nemen rekenmethode. De rekenmethode zal aansluiten bij de residuele grondwaardeberekeningsmethodiek. De canonbepaling wordt door het gebruik van de rekenmethode objectief. Alleen de woningprijs wordt nog subjectief door de koper bepaald. Daarmee is het enige subjectieve aspect van de canon bepaald door degene die ook de financiële lasten van de canon gaat dragen. Op het moment van woningaankoop is duidelijk hoe hoog de canon is gedurende de gehele toekomstige woonduur; de kopers (en hun hypothecaire financiers) kunnen hiermee rekening houden bij de bepaling van hun woonlasten en financieringsbehoefte.

Bij de opdracht voor het opstellen van nieuwe AB's heeft de raad op 3 juli j.l. het College opgedragen de volgende uitgangspunten voor deze AB's te hanteren:

1. de wijziging van de Algemene Bepalingen levert de gemeente geen financieel voor- of nadeel op;
2. herziening van de canon voor particuliere woningen onder de AB2013 op het moment van transactie;
3. de canon wordt door middel van een rekenmethode afgeleid van de transactieprijs;
4. een rekenmethode te ontwikkelen die aansluit bij de residuele grondprijsmethodiek waarbij onderzocht wordt hoe daarbij rekening gehouden kan worden met de kwaliteit van de woning zonder dat dit de helderheid en eenduidigheid van het systeem aantast;

5. het aanbieden van periodieke canonbetaling als betalingsvorm bij particuliere woningen als uitgangspunt in de Algemene Bepalingen op te nemen;
6. de mogelijkheid op te nemen in de Algemene Bepalingen om andere betalingsvormen dan periodieke canonbetaling in de toekomst aan te bieden via daarvoor op te stellen beleid;
7. het vaststellen van een canonpercentage in de AB2013 dat in relatie staat met de vastgoedmarkt en het vaststellen van een indexering.

Daarbij heeft de raad tevens kennisgenomen van de opdracht van het College aan de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf om:

8. gelijktijdig met de ontwikkeling van de AB2013, beleid voor te bereiden voor het converteren van bestaande erfpachtrechten met oudere Algemene Bepalingen naar de AB2013, met als uitgangspunt dat erfpachters die overstappen dezelfde canon blijven betalen tot einde van het huidige tijdvak en canonaanpassing op overdrachtsmoment begint na het einde van het tijdvak, zodat het aantrekkelijk is voor erfpachters om over te stappen naar de AB2013;
9. te onderzoeken of er ook andere compensatiemethoden mogelijk zijn waarmee overstap voor een erfpachter aantrekkelijk is;
10. bestaand aanvullend erfpachtbeleid waar nodig aan te passen;
11. een heldere definitie van de momenten van overdracht te formuleren;
12. te onderzoeken of het wenselijk is, ter voorkoming van ontduikingsconstructies, een toestemmingsvereiste op te nemen in de AB2013 bij overdracht van woningen aan rechtspersonen;
13. voor andere bestemmingen dan particuliere woningen en woningen waarop slechts voor Woningbouwcorporaties bedoelde Algemene Bepalingen van toepassing zijn, een canonherzieningsprocedure op te stellen;
14. te onderzoeken op welke manier fraudegevoeligheid ten aanzien van bijvoorbeeld de transactieprijs en de vierkante meters kan worden ondervangen, dit naar aanleiding van de opmerkingen uit de consultatie.

Tevens heeft de raad op 3 juli de volgende moties aangenomen:

- Motie 582 van het raadslid [redacted] (alternatief model erfpacht op basis van grondquotes);
- Motie 583 van het raadslid [redacted] (overgangsregeling: eigenaren eerlijk compenseren);
- Motie 585 van de raadsleden [redacted] en [redacted] (vooruitbetaling van de canon);
- Motie 586 van de raadsleden [redacted], Van Doorninck, [redacted] en [redacted] (aankoop bloot eigendom van eigenaar-bewoners);
- Motie 587 van de raadsleden [redacted], Van Doorninck en [redacted] (ingroeiregeling).

De raad heeft op 3 juli 2013 besloten niet akkoord te gaan met de alternatieve voorstellen in de aankondiging van het referendumverzoek van de heer [redacted] 'Referendum Erfpacht Amsterdam'. Consequentie hiervan is dat de raad de uitvoering of inwerkingtreding van zijn hierboven genoemde besluiten dd. 3 juli heeft geschorst, conform art. 30, lid 3, van de Amsterdamse Verordening op het burgerinitiatief, het volksinitiatief en het referendum. Dit betekent dat de voorbereiding van concrete besluitvorming door het College en de raad over de vernieuwing (inclusief afdoening van de moties) pas kan starten na afronding van de referendumprocedure.
afstemmen met DJZ

Onderbouwing besluit

Ad 1.1 Second opinion financiële gevolgen
In de raadsvoordracht van 3 juli j.l. is aangekondigd dat in opdracht van het College een second opinion wordt opgesteld over de financiële gevolgen voor de gemeente van de voorstellen voor de vernieuwing van het stelsel. De rapportage Financiële effecten wijziging erfpachtstelsel van Rebel Strategy & Finance …..
Aanvullen

Ad 1.2
aanvullen
Met motie 582 “alternatief model erfpacht op basis van grondquotes”, heeft de raad verzocht:
- naast de nu voorgestelde variant van erfpachtherziening op basis van transactieprijs, ook een variant te onderzoeken op basis van grondquotes, waarbij de grondquote niet wordt afgeleid van de verkoopprijs, maar wordt afgeleid van de gemiddelde m2-prijs van een gebied, en waarbij de grondprijs wordt vastgesteld op basis van het aantal m2 van een woning, en dus neutraal is ten opzichte van de transactieprijs;
- bij het presenteren van de beide uitgewerkte varianten aan de raad, de raad voldoende tijd te geven om ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming rond de commissiebehandeling ook aanvullende advisering te organiseren.

aanvullen

Ad 2.1 Rekenmethodiek
aanvullen

Ad 2.2 Canonpercentage
aanvullen

Ad 2.3 Indexering
aanvullen

Ad 2.4 Conversiebeleid
Gedurende het tijdvak kan de gemeente niet eenzijdig de van toepassing zijnde algemene bepalingen aanpassen; de gemeente en de erfpachter dienen hierover overeenstemming te bereiken. Als nieuwe AB’s van toepassing verklaard worden bij einde tijdvak zou pas in 2070 95% van de woningen onder de nieuwe AB’s vallen. De geconstateerde knelpunten in het huidige erfpachtstelsel worden in dat geval zeer langzaam weggenomen. Het voornemen is daarom conversiebeleid op te stellen waardoor erfpachters met oudere AB’s vóór het einde van het tijdvak kunnen overstappen op nieuwe AB’s. Belangrijkste uitgangspunt in het conversiebeleid is dat de erfpachter noch financieel noch juridisch nadeel mag ondervinden. D.w.z. erfpachters die overstappen, blijven dezelfde canon betalen tot einde van het huidige tijdvak en canonaanpassing op overdrachtsmoment begint na het einde van het tijdvak.
Overigens blijft tussentijds overstappen naar nieuwe AB’s altijd een vrije keuze van de erfpachter. Als de erfpachter besluit om niet tussentijds over te stappen dan zullen

nieuwe AB's pas bij het einde van zijn huidige tijdvak van toepassing worden, indien voor dat moment geen overdracht plaatsvindt.

Met motie 583 "overgangsregeling: eigenaren eerlijk compenseren", heeft de raad verzocht:
- de raad geen voorstel te doen restitutie van resterende contracttermijnen van bestaande erfpachtrechten te berekenen op basis van de oorspronkelijke grondprijzen;
- voor de berekening van de restitutie van resterende contracttermijnen van bestaande erfpachtrechten (bij verkoop en in de overgangsregeling) uit te gaan van de − hetzij op basis van het grondquotemodel, hetzij op basis van het transactiemodel − herziene erfpachtcanon, en zodoende budgetneutraliteit voor zowel gemeente als erfpachter te waarborgen.

aanvullen

Ad 2.4.1 Vergoeding in tijd
aanvullen
Ad 2.4.2 Vergoeding in geld
aanvullen

Ad 2.5 Vooruitbetaling van de canon
In de huidige Algemene Bepalingen kan de erfpachter de canon periodiek (halfjaarlijks) voldoen of een bedrag ineens betalen voor het lopende tijdvak, de afkoopsom. Afgekochte rechten voelen vaak als eigen grond. Door canonbetaling als norm te hanteren, wordt het zichtbaar dat de erfpachter de grond niet koopt, maar dat de erfpachter betaalt aan de gemeente voor het gebruik van de grond. De raad heeft op 3 juli j.l. ingestemd met de volgende uitgangspunten voor nieuwe AB's:
- het opnemen van het aanbieden van periodieke canonbetaling als betalingsvorm bij particuliere woningen;
- het opnemen van de mogelijkheid om andere betalingsvormen dan periodieke canonbetaling in de toekomst aan te bieden via daarvoor op te stellen beleid.

Aanvullend heeft de raad met motie 585 "vooruitbetaing van de canon" verzocht bij de uitwerking van de uitgangspunten te onderzoeken "hoe vooruitbetaling van de canon (afkoop) onderdeel kan worden van de AB2013 vanaf het moment van inwerkingtreden van deze nieuwe AB's".
aanvullen

Ad 2.6 Aankoopbeleid
Met motie 586 "aankoop bloot eigendom van eigenaar-bewoners" heeft de raad verzocht grond aan te kopen van eigenaar-bewoners die het bloot eigendom willen verkopen aan de gemeente tegen een marktconforme prijs.
aanvullen

Ad 2.7 Ingroeiregeling
De ingroeiregeling na canonherziening einde tijdvak (CHET) geldt voor alle erfpachtcontracten, waar een canonherziening einde tijdvak plaatsvindt. Bij het begin van het nieuwe tijdvak wordt een nieuwe canon vastgesteld. Vrijwel altijd is de canon na herziening hoger dan de oude canon. De ingroeiregeling is er voor bedoeld om de zittende erfpachter te laten 'wennen' aan de nieuwe canon door deze niet in één keer

te verhogen maar geleidelijk. In de huidige regeling moeten erfpachters drie jaar na het ingaan van de nieuwe canon bij herziening einde tijdvak, het volledige bedrag betalen. Met motie 587 “ingroeiregeling” heeft de raad verzocht:

- de ingroeiregeling ruimhartiger op te stellen en te verlengen tot bij voorkeur minimaal 6 jaar;
- dit te verwerken in de nadere uitwerking van de nieuwe erfpachtsystematiek die in het najaar van 2013 ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd;
- te onderzoeken hoe de ingroeiregeling de overstap naar de AB2013 kan versnellen.

aanvullen

Ad 3 Overige raadsbesluiten
Aanvullen

Ad 4. “Wervend verhaal” (werktitel)
aanvullen

Ad 5 en 6. Embargo
aanvullen

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

DMC:…
SB:…
DJZ:…
Stadsdelen:…

Buiten de gemeente

[redacted] Strategy & Finance BV:…
Prof.dr. J. Frijns (hoogleraar emeritus Financiering en Beleggingen, Vrije Universiteit) en prof.dr. M. Francke (…. Universiteit van Amsterdam):…
[redacted] (gemeenteadvocaat)?:…
Banken, notariaat, fiscus:…
xxx

Behandeling in raadscommissie en/ of gemeenteraad

Raadscommissie BWK dd. 16 oktober 2013, *ter bespreking en kennisneming?*

Financiële onderbouwing

aanvullen

Geheimhouding

Indien agendering onder embargo: onderbouwen obv artikel 10 Wet Openbaarheid Bestuur.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

- Opnemen in de besluitenlijst (na opheffing embargo).
- *Overige communicatie-acties:*
  aanvullen

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Spoedvoordracht voor de collegevergadering van 24 september 2013

B&W

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd:

1. Rapportage Financiële effecten wijziging erfpachtstelsel van Rebel Strategy & Finance BV dd. Xx september 2013.
2. Adviezen Frijns en Francke?
3. Concept “Wervend verhaal”

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

<vrije tekst>

Besluit college van burgemeester en wethouders