Nummer
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

voordracht voor de collegevergadering van
2 mei 2017

4a1 **KABINET**

Portefeuille
Agendapunt **32** ***CONCEPT VOOR BT 18 APRIL 2017***

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Inzake de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: Overstapregeling):
   1.1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (hierna: beleid Grondwaardebepaling) en het aanvullend erfpachtbeleid.
   1.2. In te stemmen met het voorleggen van de Overstapregeling aan de gemeenteraad op het moment dat het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Vast te stellen de brief aan de gemeenteraad, waarmee het college de kern van de Overstapregeling in samenhang met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid toelicht en ter instemming aanbiedt aan de gemeenteraad.

3. Vast te stellen de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op het concept van de Overstapregeling zijn verwerkt. De hoofdpunten zijn:
   3.1. Er hebben 6.930 insprekers een reactie gestuurd, waaronder zes belangenvertegenwoordigers.
   3.2. Opmerkingen van insprekers over het niet voor inspraak voorgelegde voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid zijn in de Nota verwerkt.
   3.3. De inspraakreacties hebben hoofdzakelijk betrekking op:
      3.3.1. Erfpacht en daarmee ook de Overstapregeling zijn niet van deze tijd.
      3.3.2. De Overstapregeling is niet redelijk en billijk.
      3.3.3. De methode van grondwaardebepaling is te duur en onjuist.
      3.3.4. De Overstapregeling is niet goed uitvoerbaar.
      3.3.5. De Overstapregeling zorgt voor verstoring van de huizenmarkt en/of onzekerheid over de toekomst.
      3.3.6. Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven.
      3.3.7. De Overstapregeling is een goede regeling.

4. Kennis te nemen van de aanpassingen in de Overstapregeling, die door het college op 20 december 2016 is vrijgegeven voor inspraak, zijnde:
   4.1. De Overstapregeling geldt alleen voor erfpachtrechten met de bestemming wonen. Erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen kunnen vooralsnog geen gebruik maken van de Overstapregeling.
   4.2. Erfpachters kunnen in 2017 overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 danwel de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast.
   4.3. De periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen wordt verlengd tot 2020. Dit betekent dat ook in 2018 en 2019 overgestapt kan worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. De daaruit afgeleide canon zal vanaf 1 januari 2017 worden aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.
   4.4. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon danwel afkoopsom.
   4.5. Er komt een betalingsvorm bij: canonbetalende erfpachters kunnen bij overstap kiezen voor direct afkopen van de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden, naast de betalingsvormen die er al waren zijnde de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden of direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.
   4.6. De vangnetregeling wordt aangepast om te voorkomen dat erfpachters een ondraagbare canonsprong hebben bij afloop van hun huidige tijdvak.
   4.7. In de Overstapregeling is de mogelijkheid tot opname van een integriteitsclausule in de aanbieding tot overstap toegevoegd naar aanleiding van door het college vastgestelde Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten op 28 maart 2017.

5. Vast te stellen de Overstapregeling, waarin aangegeven wordt op welke wijze erfpachters van reeds gevestigde erfpachtrechten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De belangrijkste uitgangspunten van de Overstapregeling zijn:
   5.1. De Overstapregeling is alleen van toepassing op erfpachtrechten met de bestemming wonen. De Overstapregeling is niet van toepassing op erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, het voortdurende erfpachtrecht uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam NV, de voortdurende erfpachtrechten die onderdeel uitmaken van het erfpachtrecht van Havenbedrijf Amsterdam NV en door hen worden beheerd en voortdurende erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties.
   5.2. Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.
   5.3. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht kan elke appartementsgerechtigde individueel overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst, versterkt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met boetebeding.

5.4. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen uit het erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als in de huidige akte gegevens ontbreken of afwijken van de feitelijke situatie.

5.5. De erfpachtkosten voor een (tussentijdse) overstap worden bepaald conform het beleid Grondwaardebepaling, waarbij als vertrekpunt de laagste WOZ-waarde van ofwel peildatum 1 januari 2014 ofwel 1 januari 2015 geldt.

5.6. Tot 2020 kan overgestapt worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. De daaruit afgeleide canon zal vanaf 1 januari 2017 worden aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.

5.7. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon danwel afkoopsom.

5.8. De huidige betaalverplichtingen en –rechten worden gerespecteerd en verwerkt in het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op een zodanige wijze dat de huidige financiële afspraken tot het einde van het voortdurende tijdvak worden uitgediend en de erfpachtkosten voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak worden meegenomen in het overstapaanbod. De eeuwigdurende algemene bepalingen worden bij overstap wel meteen van toepassing op het erfpachtrecht.

5.9. Erfpachters kunnen bij een tussentijdse overstap kiezen tussen drie betalingsvormen, namelijk:

5.9.1. de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden,

5.9.2. direct de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht afkopen en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden of

5.9.3. direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.

5.10. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, waarbij de erfpachter deze kosten draagt.

6. Kennis te nemen van de financiële effecten van de aangepaste Overstapregeling, waarbij de door Rebel opgestelde analyse uitwijst dat het eeuwigdurende stelsel:

6.1. naar verwachting voor de gemeente minder opbrengt dan het voortdurende stelsel als tot 2020 veel erfpachters tussentijds overstappen; het eeuwigdurende stelsel zal voor de gemeente meer opbrengen dan het voortdurende stelsel als erfpachters pas overstappen bij het einde van hun huidige voortdurende tijdvak;

6.2. voor individuele erfpachtrechten verschillend uitwerkt.

7. Kennis te nemen van de analyse van de fiscale effecten van de Overstapregeling die aangeeft dat aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn.

8. Kennis te nemen van de voorbereiding van de uitvoering van de Overstapregeling, waarbij:

8.1. Voor de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid benodigde werkprocessen, werkinstructies, standaarddocumenten, ICT-applicaties en voorlichtingsmateriaal worden aangepast, vormgegeven en getoetst.
8.2. Voor de risicobeheersing de risico's van de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid voortdurend in beeld gebracht en geanalyseerd worden.

9. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de raad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 8 worden voorgelegd, met dien verstande dat:
9.1. de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de brief aan de raad (beslispunt 2 van deze collegevoordracht), maar hiervan kennis te nemen;
9.2. de raad niet wordt gevraagd de Nota van Beantwoording vast te stellen (beslispunt 3 van deze collegevoordracht), maar hiervan kennis te nemen;
9.3. de raad niet wordt gevraagd de Overstapregeling vast te stellen (beslispunt 5 van deze collegevoordracht), maar wordt gevraagd in te stemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling.

10. In te stemmen met de concept-beantwoording van onderstaande raadsadressen:
10.1. Raadsadressen d.d. 8 juli 2016 inzake nieuwe voorstellen voor het erfpachtstelsel en 27 januari 2017 inzake overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
10.2. Raadsadres d.d. 16 februari 2017 inzake het nieuwe erfpachtstelsel.
10.3. Raadsadres d.d. 20 februari 2017 inzake het nieuwe erfpachtstelsel.
10.4. Raadsadres d.d. 20 februari 2017 inzake de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
10.5. Raadsadres d.d. 12 maart 2017 over systeemfouten overstap erfpacht.
10.6. Raadsadres Coöperatieve Vereniging De Samenwerking B.A. d.d. 14 maart 2017 inzake het voorgenomen beleid erfpacht.

11. Geheimhouding op te leggen tot 8 mei 2017 op deze voordracht, de meegezonden bijlagen en de ter inzage gelegde bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

12. In te stemmen met het openbaar maken per 8 mei 2017 van deze voordracht, de meegezonden bijlagen en de ter inzage gelegde bijlage nr. 1.

13. In te stemmen met het beschikbaar stellen van de rekentool op het moment van openbaar maken (beslispunt 12), opdat erfpachters van woningen inzicht kunnen krijgen in de financiële werking van de aangepaste Overstapregeling voor hun woning.

14. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en alle bijlagen bij de voordracht op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder g van de Wet Openbaarheid Bestuur, indien het college niet instemt met deze voordracht.

Kernboodschap

Sinds 22 juni 2016 kent Amsterdam eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. De gemeente vindt het belangrijk dat ook bestaande erfpachters voor de zekerheid van

eeuwigdurende erfpacht kunnen kiezen en heeft daarvoor een Overstapregeling opgesteld. Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig.
Het college heeft het inspraakdocument met de Overstapregeling vrijgegeven voor inspraak gedurende 9 januari tot en met 19 februari 2017. Naar aanleiding van deze inspraak heeft het college de Overstapregeling op enkele aspecten aangepast. De Overstapregeling en de bijbehorende grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid worden tegelijk voorgelegd aan de gemeenteraad.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 169 4e lid: de raad wordt vooraf ingelicht indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening van het gevoerde bestuur ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat laatste geval neemt het college van B&W geen besluit nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten aan het college. Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college. Ook het vaststellen en wijzigen van de Algemene Bepalingen is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op het grote maatschappelijke en financiële belang van erfpachtuitgifte voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, legt het college de voorstellen niet eerst voor wensen en bedenkingen voor aan de gemeenteraad, maar direct aan de raad ter instemming.

Bestuurlijke achtergrond

Het coalitieakkoord 2014-2018 heeft richting gegeven aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht moet een oplossing bieden voor de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht:

- plotselinge stijging van de (woon)lasten bij canonherziening einde tijdvak;
- onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon bij aanvang van een nieuw tijdvak en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
- ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon bij canonherziening einde tijdvak;
- terughoudendheid van banken bij de financiering van woningen op erfpacht, waarvan het einde van het tijdvak nabij is.

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Hierbij heeft het college de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing bepaald. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).

Het college heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van de erfpachtcanon voor eeuwigdurende erfpacht. Op 18 juni 2015 heeft de GWC haar advies "Schoon schip" aan de gemeente gepresenteerd. In de bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 hierop heeft het college besloten het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van dit advies uit te werken. De bestuurlijke reactie van het college is besproken in de raadscommissie RO van 28 oktober

2015.

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 97) kennisgenomen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in:

- De uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften;
- De voorgenomen uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling.

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad met de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) en het bijbehorende uitgifte- en grondprijsbeleid ingestemd met de invoering van Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664). Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

Op 10 februari en 22 juni 2016 heeft de raad tevens kennisgenomen van het voornemen van het college de regeling voor het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) uit te werken, met de volgende uitgangspunten:

a. Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.
b. De gemeente respecteert de huidige rechten en (financiële) verplichtingen en verwerkt deze in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Dit betekent dat contracten financieel worden uitgediend en dat waardeverschillen worden verrekend bij overstap.
c. De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt voor woningen bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote en deze met 1% te verlagen om tot de erfpachtgrondwaarde voor bestaande woningen te komen. Voor commercieel vastgoed wordt de methode nog uitgewerkt.
d. Uitgangspunt bij de eerste aanbieding voor overstap zal de WOZ-peildatum van 1 januari 2014 zijn. Bij latere aanbiedingen is de WOZ-peildatum het moment van de aanbieding minus twee jaar.
e. Uitvoerbaarheid en het te verwachten aantal overstappers zullen de wijze, vorm en het moment bepalen waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen ontvangen.
f. De gemeente zal de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting geven om de overstap financieel redelijk te laten zijn. De gemeente is niet voornemens om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren maar vindt wel dat de inkomsten van de gemeente op korte termijn niet mogen verslechteren.

Op 20 december 2016 heeft het college de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht vrijgegeven voor inspraak (nr. ZD2016-009442). Tegelijkertijd heeft het college ingestemd met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (nr. ZD2016-009443) en het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten (nr. ZD2016-009445). Het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid zijn niet ter inspraak voorgelegd, maar werden als achtergrondinformatie aan insprekers beschikbaar gesteld,

zodat insprekers zich een volledig beeld konden vormen. Deze drie collegebesluiten zijn besproken in de raadscommissie RO van 8 februari 2017.
De inspraak over de Overstapregeling heeft plaatsgevonden van 9 januari t/m 19 februari 2017.

Tegelijk met de hier voorliggende besluiten worden in het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel aan het college op 2 mei 2017 ook de volgende besluiten voorgelegd:

- "Vaststellen van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten".
- "Vaststellen van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten."

Na besluitvorming door het college worden deze drie voorstellen aan de raadscommissie RO en de raad ter instemming voorgelegd.

Moties en toezeggingen aan de raadscommissie RO in relatie tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel

- De raad heeft op 10 juni 2015 motie 571 aangenomen. In deze motie behoudt de raad zich "bij de besluitvorming over de stelselwijziging naar eeuwigdurende erfpacht, de mogelijkheid voor om gebruik te maken van de regeling voor onderzoek bij grote projecten (motie-Van Pinxteren) indien onduidelijkheid bestaat over de mogelijke financiële, fiscale, en juridische effecten van het voorstel voor de gemeente en voor erfpachters, de bepaling van de waarde van het erfpachtrecht, en de mogelijkheid tot een efficiënte transitie naar een nieuw systeem, alsook de effectiviteit van de anti-speculatiemaatregelen".
- Op 10 februari 2016 heeft de raad motie 142 inzake "de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (duidelijkheid over verandering netto contante waarde van de canon na herziening)" aangenomen. In deze motie wordt verzocht "bij de uitwerking van de Overstapregeling inzichtelijk te maken hoe de netto contante waarde van de te betalen canon verandert door overstap naar eeuwigdurende erfpacht:
  - voor alle contracten als geheel, en
  - voor groepen waarvoor de netto contante waarde ontwikkeling sterk afwijkend is van het gemiddelde."

  Dit onderwerp is meegenomen in het beleid Grondwaardebepaling.

Aan de raadscommissie RO zijn de volgende toezeggingen gedaan, waarbij is aangegeven dat de invulling van deze toezeggingen wordt betrokken bij de uitwerking van de Overstapregeling en het daarbij behorende grondprijsbeleid. Dit betreft:

- Beantwoording van de vragen van de leden Van Osselaer, Van der Ree en Abid bij de bespreking van mondelinge vragen inzake verlengde afkoop onder voortdurende erfpacht in de vergadering van 23 september 2015.
- "Erfpacht eeuwigdurend niet duurder dan canonherziening in voortdurend" (dhr. Boomsma): de variant CDA volgens de berekenwijze dat de invoering van eeuwigdurende erfpacht niet duurder is dan de canonherzieningen in het voortdurende stelsel wordt uitgewerkt.
- "Overstapregeling vergelijking" (dhr. Van Osselaer): bij de uitwerking van de Overstapregeling zal een toelichting op verschillen met de Utrechtse en Rotterdamse overstapmodellen worden gegeven.
- "Particuliere verhuur en stijging erfpacht" (dhr. Van der Ree): een voorstel wordt gedaan

om het probleem van particuliere verhuur en erfpachtstijging te adresseren.

In de raadscommissie RO van 8 februari 2017 is een notitie toegezegd over de interpretatie van de inspraakverordening en waarom het college de BSQ-methode niet de inspraak in heeft gebracht. Tevens is bij de bespreking in de raad op 17 februari jl. van de actualiteit van het raadslid Boomsma over het betrekken van de grondwaardebepaling bij de inspraak, toegezegd bij de inspraakverordening goed te kijken naar de interpretatie daarvan omdat er verschillende interpretaties zijn en daarbij expliciet in te gaan op de vraag van raadslid Moorman over tarieven die zouden zijn uitgesloten van inspraak.

De invulling van deze toezeggingen is meegenomen in de onderbouwing van beslispunten xx in deze voordracht, respectievelijk de voordracht over het beleid Grondwaardebepaling.

Initiatiefvoorstel en schriftelijke vragen raadsleden
Naar aanleiding van de collegebesluiten tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling en tot instemming met het voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend beleid, hebben raadsleden een initiatiefvoorstel en schriftelijke vragen ingediend.

De raadsleden Boomsma (CDA), Van Lammeren (PvdD) en Van Soest (PvdO) hebben op 23 februari 2017 het initiatiefvoorstel "Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" ingediend. In een bestuurlijke reactie van het college d.d. 6 april 2017 op dit initiatiefvoorstel is aan de raad aangekondigd dat het college bij het voorleggen voor besluitvorming aan de raad van de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid, nader zou reageren.

Daarnaast zijn door raadsleden de volgende schriftelijke vragen gesteld:
- Raadslid Van Osselaer (D66) op 17 januari, 27 februari en 15 maart 2017.
- Raadslid mevr. Moorman (PvdA) op 1 februari 2017.
- Raadslid Dijk (VVD) op 28 februari 2017.

De beantwoording van het college op deze vragen is gelijktijdig met de hier voorliggende voordracht geagendeerd voor het college.

Raadsadressen
Naast de inspraak zijn zes raadsadressen ingediend over de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend beleid. De raad heeft besloten deze raadsadressen in handen van het college te stellen om (desgewenst) te betrekken bij in te dienen voorstellen terzake. Bij een zevende raadsadres heeft de raad besloten deze over te laten aan de raad en desgewenst te betrekken bij voorstellen terzake.

Referendum
Naar aanleiding van het referendumverzoek van de SEBA en het advies van de Referendumcommissie heeft het college op 9 februari 2016 bepaald dat het besluit waarmee de Algemene Bepalingen worden gewijzigd referendabel is en dat een te zijner tijd te nemen besluit over de Overstapregeling op rechtsgevolg is gericht en daarmee in beginsel eveneens een onderwerp kan zijn van een correctief referendum. De brief van het college hierover aan

de raad is besproken in de raadscommissie Algemene Zaken van 18 februari 2016.

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Onderbouwing besluit

Ad 1.1. Kennis te nemen van de relatie tussen de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (hierna: Overstapregeling) en het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (hierna: beleid Grondwaardebepaling) en het aanvullend erfpachtbeleid.
Ad 1.2. In te stemmen met het voorleggen van de Overstapregeling aan de gemeenteraad op het moment dat het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.
Gelijktijdig met voorliggend besluit over de Overstapregeling worden aan het college besluiten voorgelegd tot instemming met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid.

Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten
In dit beleid wordt aangegeven op welke wijze de gemeente de grondwaarden bepaalt van bestaande erfpachtrechten. Deze methode van grondwaardebepaling wordt gebruikt in situaties waarin erfpachters met een eeuwigdurend erfpachtrecht tot een wijziging verzoeken en in situaties waarin erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande rechten
Een erfpachtrecht bestaat uit de toepasselijke algemene bepalingen (standaard van toepassing op door de gemeente uitgegeven erfpachtrechten) en bijzondere bepalingen (betreffende de specifieke situatie van één erfpachtrecht). Daarnaast stelt de gemeente aanvullend beleid op, waarin nader invulling wordt gegeven aan die elementen uit de algemene bepalingen (AB), die niet uitputtend in de algemene bepalingen zelf zijn uitgewerkt. Waar in de AB voorwaarden zijn opgenomen wat een erfpachter moet doen als hij bijvoorbeeld zijn erfpachtrecht wil wijzigen, wordt in het aanvullend beleid gedetailleerder bepaald hoe dat in zijn werk gaat.

Ad 2. Vast te stellen de brief aan de gemeenteraad, waarmee het college de kern van de Overstapregeling in samenhang met het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid toelicht en ter instemming aanbiedt aan de gemeenteraad.
De Overstapregeling komt tot uitdrukking in drie raadsvoordrachten, namelijk de Overstapregeling zelf, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid. Bij elke raadsvoordracht zit een aantal bijlagen, waaronder de Nota van Beantwoording waarin een samenvatting gegeven wordt van alle inspraakreacties en tevens aangegeven wordt tot welke aanpassingen dit heeft geleid in niet alleen de Overstapregeling, maar ook

het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid. Het gevolg hiervan is dat er veel stukken ter besluitvorming en kennisname aangeboden worden aan de gemeenteraad. In de brief aan de gemeenteraad wil het college de kern van de voorstellen, die opgenomen zijn in deze stukken, in samenhang toelichten als kop op alle stukken die ter instemming aan de gemeenteraad aangeboden worden.

Ad 3. Vast te stellen de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op het concept van de Overstapregeling zijn verwerkt.
Tijdens de inspraakperiode van 9 januari 2017 tot en met 19 februari 2017 lag voor het inspraakdocument "Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht", waarin de Overstapregeling integraal was opgenomen. In het inspraakdocument stond tevens een toelichting op het inspraakproces en de Overstapregeling, geïllustreerd met rekenvoorbeelden. Tijdens de inspraak was een rekentool beschikbaar, waarmee erfpachters van woningen gedurende de inspraak globaal inzicht konden krijgen in wat hun erfpachtkosten na overstap naar eeuwigdurende erfpacht zouden zijn. Ook was er een analyse van Rebel beschikbaar met daarin de financiële effecten voor de gemeente van de invoering van de Overstapregeling ten opzichte van de inkomsten uit het huidige voortdurende erfpachtstelsel.

Het college kondigde bij aanvang van de inspraak aan ook het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid aan te passen ten behoeve van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel. Vanwege de samenhang met de Overstapregeling zijn die stukken op hetzelfde moment openbaar gemaakt. Deze stukken lagen niet ter inspraak voor. Veel van de inspraakreacties gingen over de betaalbaarheid van de Overstapregeling. De erfpachtkosten hangen enerzijds samen met de Overstapregeling (voorwaarden en mate waarin korting is gegeven) en anderzijds met de methode van grondwaardebepaling.

Alle inspraakreacties zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording. In deze Nota geeft het college een reactie op de inspraakreacties en wordt aangegeven op welke punten de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid worden aangepast naar aanleiding van de binnengekomen reacties. Bij de vrijgave voor inspraak op 20 december 2016 heeft het college besloten om de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak te beschouwen en onderdeel te laten zijn van de verdere besluitvorming. Deze mogelijkheid is vastgelegd in de Inspraakverordening. Het is daarmee niet nodig om insprekers binnen drie weken individueel te laten weten wat er met hun reactie is gebeurd.

Ad 3.1. Er hebben 6.930 insprekers een reactie gestuurd, waaronder zes belangenvertegenwoordigers.
De Overstapregeling heeft zes weken lang in de belangstelling gestaan van veel Amsterdammers. Dat heeft geresulteerd in 6.930 insprekers die een reactie hebben gestuurd (een aantal insprekers heeft meerdere reacties gestuurd). Dit is een zeer hoog aantal inspraakreacties. Dit grote aantal, voornamelijk kritische, insprekers betekent dat er nog onvoldoende draagvlak voor de Overstapregeling was tijdens de inspraak. Het

overgrote deel van de insprekers vindt dat de Overstapregeling niet voldoende aansluit bij de verwachtingen en ziet de regeling niet als financieel redelijk en billijk.

Onder de insprekers zijn zes belangenvertegenwoordigers, namelijk SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam), NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters), IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland), VEH (Vereniging Eigen Huis), MVA (Makelaarsvereniging Amsterdam) en Vastgoedbelang. Op de inspraakreacties van de belangenvertegenwoordigers is separaat gereageerd in de Nota van Beantwoording.

De inspraakreacties zijn grotendeels afkomstig van erfpachters van woningen. Slechts 33 reacties zijn afkomstig van erfpachters van niet-woningen, 19 reacties zijn van professionals en er hebben 37 Amsterdammers gereageerd die geen erfpachter zijn. De gemeente leidt daaruit af dat er onder erfpachters met een woning veel meer behoefte was om te reageren dan onder andere bestemmingen.

Ad 3.2. Opmerkingen van insprekers over het niet voor inspraak voorgelegde voorgenomen beleid Grondwaardebepaling en het voorgenomen aanvullend erfpachtbeleid zijn in de Nota verwerkt.
Veel van de inspraakreacties gaan over de betaalbaarheid van de Overstapregeling. De erfpachtkosten hangen enerzijds samen met de Overstapregeling (voorwaarden en mate waarin korting is gegeven) en anderzijds met de methode van Grondwaardebepaling. Over de methode van Grondwaardebepaling vond geen inspraak plaats maar het college heeft bij het aanpassen van de Overstapregeling, de methode van grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid in samenhang bezien. De inspraakreacties over het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid zijn derhalve opgenomen in de Nota van Beantwoording.

Ad 3.3. Hoofdpunten van de inspraakreacties
In de Nota van Beantwoording worden de inspraakreacties per categorie samengevat, waarbij aangegeven wordt hoe vaak bepaalde reacties gegeven zijn en wat veel voorkomende steekwoorden bij de desbetreffende categorie waren. Hieronder wordt hiervan een verkorte versie gegeven.

Ad 3.3.1. Erfpacht en daarmee ook de Overstapregeling zijn niet van deze tijd.
Insprekers geven aan dat zij de grondwaarde al een keer hebben betaald en niet nog een keer zouden moeten hoeven te betalen. Ze vinden het onbehoorlijk dat ze een tweede keer voor dezelfde grond erfpacht moeten betalen en schrikken dan ook nog eens van de bedragen. Insprekers vragen zich af of de gemeente inmiddels niet genoeg heeft verdiend aan erfpacht en vinden het systeem achterhaald en middeleeuws. De gemeente ziet erfpacht volgens de insprekers als een melkkoe.

Verschillende insprekers geven aan dat het in de rest van Nederland normaal is dat er bij koop één keer een bedrag voor de grond wordt afgerekend en vinden het vreemd dat het in Amsterdam vaker gebeurt en in sommige gevallen zelfs twee keer per eigenaar.

Een deel van de insprekers geven aan dat zij graag zouden zien dat erfpacht in zijn geheel wordt afgeschaft. Veel insprekers geven aan dat zij vinden dat de partijen zich niet aan hun verkiezingsbelofte hebben gehouden om erfpacht af te schaffen. De gemeente Amsterdam zou moeten afzien van het voortzetten van erfpacht in het algemeen. Een aantal insprekers geeft aan dat zij zich oneerlijk behandeld voelen ten opzichte van mensen met eigen grond en/of woningcorporaties. Insprekers vinden dat juist de welvarendste huizenbezitters (Vondelparkbuurt, centrum) niet op erfpachtgrond wonen en dat door het nieuwe voorstel de ongelijkheid zal toenemen. Een aantal insprekers benadrukt dat het verschil tussen erfpacht en eigen grond niet terugkomt in de marktwaarden van de woningen.

Ad 3.3.2. De Overstapregeling is niet redelijk en billijk.
Veel insprekers vinden de voorgestelde Overstapregeling onbetaalbaar, te duur en onredelijk. Insprekers stellen dat hun erfpachtcanon minimaal vertienvoudigd wordt. Ook worden er canonstijgingen van 1500% en 3000% genoemd. Insprekers vinden de regeling onbetaalbaar en zijn enorm geschrokken. De afkoopsom is schrikbarend hoog, maar ook de (jaarlijkse) canon wordt buitensporig hoog en is niet op te brengen

Voorts stellen insprekers dat hypotheken moeilijk te verkrijgen zijn. Met name gepensioneerde erfpachters voeren dit aan. Erfpachters denken ook niet dat de afkoopsom verdisconteerd zal worden in de verkoopprijs bij eventuele verkoop en zij vrezen voor waardevermindering van hun huis.

Erfpachters geven aan dat de korting van 10%/28% te weinig is. Uit de inspraakreacties blijkt dat het gebruik van de WOZ-waarde 1-1-2014 helemaal geen korting is, er was al beloofd dat de gemeente de WOZ-waarde van 1-1-2014 zou gebruiken. Insprekers geven aan dat in hun geval de WOZ-waarde 1-1-2014 niet voordeliger is of geen 28% verschil is, maar een veel lager percentage. Daarnaast geven zij aan dat de wethouder eerder heeft beloofd dat de korting niet met een 1, een 2 of een 3 zou beginnen. De korting zou misleidend zijn, discutabel, willekeurig, helemaal geen korting en een slap verkooptrucje. Insprekers begrijpen niet waarom de depreciatie altijd 25-40% is geweest en nu maar 10%. Verder geven insprekers aan dat zij het liefst een korting willen tussen de 20 en 80%. Zij geven ook aan dat bij zo'n korting de kans op succes en veel overstappers veel groter zal zijn. Insprekers geven aan dat de korting niet alleen moet gelden bij overstap in 2017 maar ook aan het einde van het tijdvak. Zo geeft de gemeente de erfpachters de kans om te sparen voor eeuwigdurende afkoop.

Een klein aantal insprekers geeft aan dat zij graag ziet dat de gemeente de notariskosten voor haar rekening neemt. Een deel daarvan geeft aan dat de gemeente in ieder geval 50% van de kosten voor haar rekening moet nemen, net zoals dat nu bij canonherzieningen einde tijdvak het geval is. Een akte van overstap naar eeuwigdurende erfpacht is een nieuw contract tussen twee gelijkwaardige partijen, de kosten moeten daarom ook door beide partijen voldaan worden.

Een aantal insprekers zou graag zien dat de afkoopsom in (renteloze) termijnen kan worden betaald. Veel erfpachters hebben immers niet een dergelijk groot bedrag voorhanden en daarbij is het moeilijk zo niet onmogelijk om dit bedrag te lenen.

Ad 3.3.3. De methode van grondwaardebepaling is te duur en onjuist.
Veel insprekers plaatsen opmerkingen bij de methode van grondwaardebepaling. Insprekers vinden dat de manier waarop de gemeente de grondprijs berekent, het aandeel dat de erfpachter in de waardestijging toekomt miskent. De gemeente rekent met een standaard opstalwaarde, welke wordt afgetrokken van de WOZ-waarde. Deze vaste aftrek houdt geen rekening met de staat en de waarde van de woning. Als de erfpachter kostbare investeringen heeft gedaan in zijn huis door bijvoorbeeld renovatie of funderingsherstel, stijgt daardoor de waarde. Doordat de gemeente met een vaste opstalwaarde rekent, resulteert iedere waardestijging van een woning in een hogere grondwaarde. De gemeente rekent een waardestijging daarmee volledig naar zichzelf toe. De investering van de eigenaar is daarmee winst voor de gemeente. Veel insprekers vinden dit oneerlijk en misbruik van positie.

Veel insprekers zijn het niet eens met de depreciatiefactor van 10% die de gemeente aanhoudt. Deze wordt te laag gevonden, vaak ook bezien in relatie tot het ontbreken van een korting bij overstappen.

Daarnaast zijn er velerlei andere deelonderwerpen van de grondwaardebepaling waarover insprekers hun mening hebben gegeven. Zo vindt men dat de oppervlakte (van het huis) een factor dient te zijn bij de bepaling van de grondwaarde. Ook is de grondwaarde voor appartementen te hoog: appartementsgerechtigden delen de grond immers tezamen. Voorts vindt men dat particuliere sociale verhuurders een vergelijkbare regeling moeten krijgen als woningcorporaties. Daarbij komt dat de grondprijs voor sociale woningbouw veel lager is dan voor niet-sociale woningbouw.

Tenslotte vinden erfpachters nog veel onduidelijk. Men vindt de berekeningen niet transparant, niet helder, niet herleidbaar en dus niet controleerbaar. Met name de manier waarop de reeds afgekochte erfpacht wordt berekend en de manier waarop toekomstige bedragen netto contant worden gemaakt moet per individueel contract uitgelegd en openbaar worden. Ook willen de insprekers weten hoe en door wie de herbouwwaarde wordt bepaald.

Insprekers geven daarnaast aan dat zij het onjuist vinden dat de grondwaardebepaling niet ter inspraak ligt. Een deel is van mening dat zij op deze manier geen inzicht hebben in een essentieel onderdeel van de Overstapregeling. Het grootste bezwaar is juist dat er over deze tarieven geen inspraak mag worden geleverd.

Verschillende insprekers zijn het er niet mee eens dat de WOZ-waarde wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen. Dat bij de overstap in 2017 de WOZ-waarde met peildatum 2014 wordt gebruikt vinden insprekers niet eerlijk. Zo kunnen erfpachters tegen deze WOZ niet meer in bezwaar. Ook zijn er verschillende erfpachters waarvoor dit juist geen gunstige WOZ-waarde is. Het is bijvoorbeeld juist de WOZ-waarde met peildatum 2015 die voor hen lager is en in dat geval moet die waarde het uitgangspunt zijn.

Wat betreft de buurtstraatquote zijn de reacties tweeledig. Ten eerste vindt het grootste deel van alle insprekers de buurtstraatquote te hoog. Ten tweede pleit men voor afschaffing van de buurtstraatquote. De buurtstraatquote is niet het juiste middel om te bepalen welk deel van de marktwaarde (WOZ) de grond vertegenwoordigt.

Rond de opbouw van de buurtstraatquote heerst veel onduidelijkheid. Voor de insprekers is het niet begrijpelijk hoe de buurtstraatquote tot stand komt. Doordat de buurtstraatquotes openbaar zijn hebben de insprekers de quotes kunnen vergelijken. Veel insprekers hebben dit gedaan en geven daarbij aan dat zij de verschillen niet begrijpen. Volgens hen is de buurtstraatquote dan ook willekeurig bepaald. Verder menen insprekers dat erfpachters worden gestraft voor het investeren in de buurt: dit verhoogt immers de buurtstraatquote, dus ook de grondwaarde en dus de hoogte van de canon. Door naast de WOZ-waarde een buurtstraatquote te hanteren, wordt de parameter 'locatie' dubbel gebruikt en dat is onbehoorlijk, zo stellen de insprekers. In de WOZ wordt immers al rekening gehouden met de locatie. Daar komt bij dat op een goede locatie de WOZ en de buurtstraatquote elkaar versterken. Met name de erfpachters met dure huizen in dure wijken zijn de dupe.

Ad 3.3.4. De Overstapregeling is niet goed uitvoerbaar.
Veel insprekers vinden het nieuwe erfpachtstelsel onbegrijpelijk, te ingewikkeld, ondoorzichtig en onduidelijk. Uit de inspraakreacties blijkt dat erfpachters de communicatie misleidend en onvolledig vinden, de website en de flyer onduidelijk vinden en dat de informatie ingewikkeld is. Daarnaast vinden erfpachters dat de gemeente jarenlang geen tot onvoldoende informatie heeft verstrekt aan erfpachters.

Uit de inspraakreacties blijkt dat erfpachters het verschil in kosten tussen verschillende straten en identieke woningen niet begrijpen. Ook begrijpen erfpachters niet waarom de gemeente op zo'n korte termijn beslissingen neemt, terwijl de financiële gevolgen voor erfpachters zo groot zijn. Erfpachters begrijpen niet waarom de gemeente eeuwigdurende erfpacht wil invoeren en waarom de gemeente na alle inkomsten uit voortdurende erfpacht nog steeds het onderste uit de kan wil halen. Uit de inspraakreacties blijkt ook dat het voor erfpachters niet duidelijk is wat de voordelen van afkopen van eeuwigdurende erfpacht zijn en dat er veel onduidelijkheden zijn zoals de variabelen/parameters in de formules.

Insprekers vinden het niet acceptabel om in 2017 in een veel te korte tijd een besluit te moeten nemen over een zo belangrijke financiële beslissing. Zoals het nu is voorgesteld kan het voordeel van de WOZ-waarde uit 2014 alleen worden gebruikt bij overstap in 2017 waardoor insprekers zich onder druk voelen gezet.

Verschillende insprekers vinden dat het huidige voorstel niet juridisch houdbaar is. Het huidige voorstel is volgens vele erfpachters in strijd met het contractenrecht. Velen ervaren het voorstel niet als wilsovereenstemming tussen contractspartijen, maar machtsmisbruik van de gemeente die eenzijdig allerlei nieuwe elementen introduceert en wijzigingen door wil voeren in het contract. Insprekers geven ook aan dat eigenaren van een appartementsrecht weliswaar individueel kunnen overstappen middels een obligatoire overeenkomst maar stellen dat deze constructie juridisch pas mogelijk is als alle leden van de Vereniging van Eigenaren hiermee instemmen.

Ad 3.3.5. De Overstapregeling zorgt voor verstoring van de huizenmarkt en/of onzekerheid over de toekomst.
Veel insprekers zijn ongerust en onzeker over de toekomst. Dit heeft ermee te maken dat de bedragen uit de rekentool door deze insprekers als onbetaalbaar worden gezien en dat dit grote gevolgen kan hebben. Niet alleen staat naar hun idee hiermee hun persoonlijke leven op zijn kop, ook het karakter van de stad Amsterdam zal door deze ontwikkeling op zijn kop staan, met alle negatieve gevolgen van dien. Een zorg die veel wordt gehoord is dat erfpachters bang zijn dat zij hun huis moeten verkopen vanwege de hoge erfpachtkosten die men niet meer kan opbrengen en dat dan een grote restschuld zou resteren. Amsterdam heeft de huisvesting van verschillende inkomensgroepen hoog in het vaandel. Rijk en arm zouden hier hun plek moeten kunnen vinden, maar door deze regeling voelen de erfpachters zich weggejaagd uit de stad.

Daarnaast zijn er ook zorgen over de toekomst van de stad. Onder andere dat er alleen nog maar rijke mensen kunnen wonen. Er wordt in dat kader veel gerefereerd aan Chinezen, Russen, investeerders of speculanten en verwezen naar steden als Londen.

In zijn algemeenheid verwachten insprekers grote onzekerheid van woningprijzen, nu en in de toekomst. Door die onzekerheid vinden erfpachters het lastig (en oneerlijk) om nu een beslissing te nemen die ook nog eens over veel geld gaat. Er wordt getwijfeld of banken, gegeven die onzekerheid, wel bereid zijn om de extra erfpachtkosten te financieren. Er is geen eenduidig beeld wat het effect van de erfpachtplannen op de prijzen van de Amsterdamse woningen is. Door een groep insprekers wordt gesteld dat dit voorstel een prijsopdrijvend effect zal hebben op woningen. Een andere groep stelt dat woningen in waarde zullen dalen of onverkoopbaar zullen worden als de Overstapregeling wordt doorgevoerd.

Ad 3.3.6. Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven.
Insprekers geven voortdurende erfpacht te willen houden met als hoofdreden dat de gemeente op lange termijn inkomsten misloopt. Daarnaast vindt een aantal insprekers dat de Overstapregeling tot gevolg zal hebben dat er minder controle en toezicht is door de gemeente op eventuele speculatie van grond en woningen. Veel insprekers vrezen daarnaast dat de inkomstenderving van de erfpacht zal zorgen voor minder financiële middelen voor bijvoorbeeld de openbare ruimte, infrastructuur en scholen. Daarnaast verliest de gemeente bij eeuwigdurende verkoop de mogelijkheid om invloed uit te kunnen blijven oefenen via erfpacht en is men bang dat er in de toekomst een andere belastingverhoging aankomt om de inkomstenderving van erfpacht op te vangen.

Daarnaast geven veel insprekers aan dat het voorstel niet sociaal is, de afkoopsommen zijn zo hoog dat alleen de rijkere huizenbezitters een eeuwigdurende afkoop kunnen financieren. Dit leidt tot onwenselijke scheefgroei. Deze ongelijkheid tussen arm en rijk is de grootste gedeelde zorg van insprekers in deze categorie.

Ad 3.3.7. De Overstapregeling is een goede regeling.

Sommige insprekers hebben zich positief uitgelaten over de Overstapregeling, omdat de regeling zicht geeft op toekomstige erfpachtkosten en dat zorgt voor meer zekerheid. Enkele insprekers zijn positief omdat met de Overstapregeling een vergelijkbare positie met eigen grond gerealiseerd wordt. Diverse insprekers hebben de rekentool ingevuld en zijn blij met de gunstige uitkomst. Daarnaast geven insprekers aan positief over de Overstapregeling te zijn omdat dit een vrijwillige contractoptie betreft.

Ad 4. Kennis te nemen van de aanpassingen in de Overstapregeling, die door het college op 20 december 2016 is vrijgegeven voor inspraak, zijnde:
Ad 4.1. De Overstapregeling geldt alleen voor erfpachtrechten met de bestemming wonen. Erfpachtrechten met de bestemming niet-wonen kunnen vooralsnog geen gebruik maken van de Overstapregeling.
De tijdens de inspraak voorliggende Overstapregeling was ook van toepassing op erfpachtrechten met een niet-woonbestemming. Hierin stond dat voor erfpachters van niet-woonobjecten overstap mogelijk was bij einde tijdvak en dat alleen tussentijds overgestapt kon worden als de resterende looptijd van het voortdurende tijdvak korter is dan 10 jaar. Inmiddels heeft het college besloten om overstappen voor erfpachters van niet-woonobjecten vooralsnog niet mogelijk te maken.

Bij het opstellen van de Overstapregeling is continu de afweging gemaakt tussen de wens van het college om zoveel mogelijk erfpachters de kans te geven over te stappen en de uitvoerbaarheid van de regeling. Dit heeft geleid tot de keuze dat aan alle erfpachters van woningen de kans geboden wordt om over te stappen zodra de Overstapregeling van kracht wordt. Dit betekent dat erfpachters van woningen na vaststelling van de Overstapregeling een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente kunnen indienen. De inschatting is dat dit zal leiden tot veel aanvragen. In potentie zou immers voor 120.000 erfpachtrechten een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente kunnen worden ingediend. Aangezien voor deze erfpachters een generieke methode beschikbaar is om het overstapaanbod te berekenen, moet een ordentelijke afhandeling mogelijk zijn.

De erfpachtgrondwaarde voor niet-woonobjecten kan echter niet semi-geautomatiseerd bepaald worden, zoals bij woningen wel het geval is. De diversiteit van niet-woonobjecten is zo groot dat een generieke methode om tot de erfpachtgrondwaarde te komen niet mogelijk is gebleken. De bepaling van de erfpachtgrondwaarde bij niet-woonobjecten zou daarom moeten plaatsvinden op basis van individueel maatwerk door gemeentelijke vastgoedadviseurs. Dit vergt aanzienlijk meer tijd dan een semi-geautomatiseerde methode.

De Overstapregeling die nu voorligt is daarom enkel van toepassing voor erfpachters van woningen. Het college zal na invoering van de Overstapregeling voor woningen opnieuw kijken naar de wenselijkheid en mogelijkheden van een Overstapregeling voor de bestemming niet-wonen.

Ad 4.2. Erfpachters kunnen in 2017 overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 danwel de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast.
Het beleid Grondwaardebepaling neemt de WOZ-waarde van twee jaar voorafgaand aan de wijziging van het bestaande erfpachtrecht, waaronder overstap, als basis voor de grondwaardebepaling. Omdat het college meer tijd heeft genomen voor het opstellen van de Overstapregeling zou dit betekenen dat de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015 zou gaan gelden bij overstappen in 2017. Omdat de WOZ-waarden tussen peildatum 2014 en 2015 zijn gestegen vond het college dat erfpachters van de lagere WOZ-waarde met peildatum 2014 moesten kunnen blijven profiteren.
Uit de inspraakreacties is echter gebleken dat dit voordeel zich niet voor alle erfpachters voordoet. Voor circa 10% van de erfpachters blijkt dat de WOZ-waarde met peildatum 2015 lager is dan de WOZ-waarde 2014. Omdat het de bedoeling van het college was om bij overstap een voor de erfpachter gunstige WOZ-waarde te hanteren heeft het college besloten dat bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht de laagste WOZ-waarde van ofwel peildatum 1 januari 2014 danwel peildatum 1 januari 2015 wordt gehanteerd.

Ad 4.3. De periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen wordt verlengd tot 2020. Dit betekent dat ook in 2018 en 2019 overgestapt kan worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017. De daaruit afgeleide canon zal vanaf 1 januari 2017 worden aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.
Veel inspraakreacties gingen over de druk die erfpachters ervaren om over te stappen in 2017. Hierdoor ontstond het beeld dat een erfpachter, die niet in 2017 overstapt, "gestraft" wordt met een enorme stijging van erfpachtkosten in het opvolgende jaar. De erfpachter zou in het oorspronkelijke voorstel van het college binnen een half jaar een aanvraag moeten indienen om over te stappen. Insprekers gaven aan meer tijd nodig te hebben om zich het onderwerp eigen te maken, zich te laten adviseren en uiteindelijk een afweging te maken.

Om die reden heeft het college besloten om de termijn waarop erfpachters kunnen overstappen op basis van dezelfde voorwaarden zoals die in 2017 gelden te verlengen. Dit betekent dat tot en met 31 december 2019 kan worden overgestapt op basis van de laagste WOZ-waarde van peildatum 2014 of peildatum 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het canonpercentage van 2017, zijnde 2,39%.
Omdat het de bedoeling is dat het aanbod in de periode 2017, 2018 en 2019 voor alle erfpachters gelijk is, zal het op deze wijze berekende canonbedrag vanaf 1-1-2017 jaarlijks worden aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar met als ondergrens 0%. Het zal daardoor financieel niet uitmaken of een erfpachter overstapt in 2017 of 2018 of 2019.

Ad 4.4. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon danwel afkoopsom.
In de Overstapregeling die in de inspraak voorlag, was geen overstappremie opgenomen. Uit de doorrekeningen die het college door Rebel had laten uitvoeren bleek immers dat

erfpachters die in 2017 tussentijds overstappen op de lange termijn gemiddeld genomen voordeliger uit zouden zijn dan als ze niet zouden overstappen. Dit kwam door de lage WOZ-waarde van 2014 en het lage canonpercentage. Hiermee vond het college een aanvullende overstappremie om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht financieel aantrekkelijk te maken, niet meer aan de orde.

Het voordeel van de aantrekkelijke WOZ-waarde van 2014 wordt niet als korting ervaren door de erfpachters. Veel erfpachters hebben tijdens de inspraak aangegeven wel een aanvullende korting verwacht te hebben. Het college heeft uit de inspraakreacties afgeleid dat de Overstapregeling ondanks de inspanningen van het college niet als financieel redelijk en billijk wordt ervaren. Het college heeft er daarom voor gekozen om erfpachters die overstappen een overstappremie van 25% te geven.

Ad 4.5. Er komt een betalingsvorm bij: canonbetalende erfpachters kunnen bij overstap kiezen voor direct afkopen van de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht afkopen en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden, naast de betalingsvormen die er al waren zijnde de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden of direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.
Verschillende canonbetalende insprekers hebben aangegeven bij overstap de huidige canon te willen blijven betalen en enkel de toekomstige eeuwigdurende canon direct af te willen kopen. Deze optie was niet opgenomen in de voor inspraak voorgelegde Overstapregeling. Hierin stond dat canonbetalende rechten bij afkoop zowel de toekomstige voortdurende als eeuwigdurende canonbetalingen moesten afkopen. De door insprekers geopperde variant kent geen financieel nadeel voor de gemeente en heeft enkel als nadeel dat er minder transparantie zal komen in de markt omdat er naast canonbetalende en afgekochte rechten een derde smaak komt, namelijk een combinatie van canonbetaling en afkoop. Ondanks dit nadeel, komt het college tegemoet aan oproep van deze insprekers en heeft de betalingsvorm toegevoegd aan de Overstapregeling.

Ad 4.6. De vangnetregeling wordt aangepast om te voorkomen dat erfpachters een ondraagbare canonsprong hebben bij afloop van hun huidige tijdvak.
Met de Overstapregeling, zoals deze in de inspraak voorlag, was het mogelijk om tussentijds over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op basis van de parameters op moment van overstap maar de eeuwigdurende canon pas te gaan betalen na afloop van het einde van het voortdurende tijdvak. Het college heeft het hiermee voor erfpachters mogelijk willen maken om over te stappen op basis van de WOZ-waarde van peildatum 2014 zonder de verplichting om dan al financieel af te rekenen. Door over te stappen en niet te kiezen voor directe afkoop is de erfpachter de eeuwigdurende canon, vermeerderd met de werkelijke inflatie vanaf moment van overstap, pas verschuldigd op het moment dat het huidige tijdvak afloopt.

Uit de inspraak blijkt dat niet alle erfpachters zich van deze mogelijkheid bewust waren. Erfpachters die zich er wel van bewust waren, vonden dat deze mogelijkheid de zorgen over de canonsprong die aan het einde van het tijdvak ontstaat onvoldoende wegnam. Ook de

vangnetregeling, zoals het college die voor canonsprongen had opgesteld, nam deze zorg niet weg. Om die reden heeft het college besloten om de vangnetregeling uit te breiden met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling. Een erfpachter die niet in staat is om de canonsprong te betalen of te financieren kan er onder voorwaarden voor kiezen de canonbetaling op te schorten tot het moment dat zij hun woning verkopen. De zorg van erfpachters dat de canonsprong zou leiden tot gedwongen verkoop en verhuizing, is op deze manier niet meer aan de orde. De regeling vraagt nog om nadere uitwerking alvorens deze ter besluitvorming aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Ad 4.7. In de Overstapregeling is de mogelijkheid tot opname van een integriteitsclausule in de aanbieding tot overstap toegevoegd naar aanleiding van door het college vastgestelde Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten op 28 maart 2017.
In de Overstapregeling is een passage opgenomen dat de gemeente in de overeenkomst die de gemeente met de erfpachter sluit voorafgaand aan de overstap, een integriteitsclausule kan opnemen. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de overstap totdat de erfpachtakte van de overstap gepasseerd.

Ad 5. Vast te stellen de Overstapregeling, waarin aangegeven wordt op welke wijze erfpachters van reeds gevestigde erfpachtrechten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.
Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad de AB 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid vastgesteld. Hiermee werd eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften mogelijk. Om eeuwigdurende erfpacht voor erfpachters met reeds gevestigde voortdurende erfpachtrechten (hierna: bestaande erfpachters) mogelijk te maken is de Overstapregeling opgesteld. Elke erfpachter van een erfpachtrecht met de bestemming wonen (hierna: erfpachters van een woning) krijgt de gelegenheid om vrijwillig over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Overstappen kan tijdens het nog lopende tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht (tussentijds overstappen) of aan het einde van een voortdurend tijdvak. Op het moment dat een erfpachter overstapt worden de AB 2016 van kracht en de juridische en financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht vastgelegd. Het juridische kader behorend bij een overstap is vastgelegd in de Overstapregeling.

Het college vindt het belangrijk dat de Overstapregeling aan de volgende voorwaarden voldoet:

- Juridisch houdbaar en begrijpelijk
  De Overstapregeling die voorlag in de inspraak is in expertsessies onderwerp van gesprek geweest met banken, notarissen en makelaars. Met de inzichten uit deze sessies heeft de gemeente de Overstapregeling mede vorm gegeven. Daarnaast is de gemeenteadvocaat (NautaDutilh) gevraagd om de Overstapregeling op juridische houdbaarheid te toetsen. Op basis hiervan trekt het college de conclusie dat de Overstapregeling juridisch houdbaar en begrijpelijk is.
- Financieel redelijk en billijk voor erfpachter en gemeente
  De gemeente heeft Rebel gevraagd om de financiële effecten in beeld te brengen van de invoering van de Overstapregeling en deze af te zetten tegen het voortzetten van

voortdurende erfpacht. Deze analyse is toegelicht in beslispunt 6. Daarnaast heeft de gemeente een rekentool gemaakt waarmee erfpachters van woningen kunnen zien hoe de Overstapregeling werkt en hoe een overstapaanbod er in financiële zin uit gaat zien.

- Uitvoerbaarheid
  Om na vaststelling en inwerkingtreding van de Overstapregeling erfpachters in de gelegenheid te stellen om over te stappen is nauw gelet op de praktische uitvoerbaarheid van de Overstapregeling. Zo is de Overstapregeling steeds getoetst op uitvoerbaarheid en haalbaarheid. Hiervoor zijn bijvoorbeeld diverse simulaties uitgevoerd. Tevens is het implementatietraject in de tijd uitgezet en is de uitvoering er van in volle gang. De stand van zaken rond de implementatie is nader toegelicht in beslispunt 8.

Ad 5.1. De Overstapregeling is alleen van toepassing op erfpachtrechten met de bestemming wonen. De Overstapregeling is niet van toepassing op erfpachtrechten met een niet-woonbestemming, het voortdurende erfpachtrecht uitgegeven aan Havenbedrijf Amsterdam NV, de voortdurende erfpachtrechten die onderdeel uitmaken van het erfpachtrecht van Havenbedrijf Amsterdam NV en door hen worden beheerd en voortdurende erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties.
Conform het raadsbesluit van 22 juni 2016 is eeuwigdurende erfpacht, en daarmee ook de Overstapregeling, niet van toepassing voor erfpachtrechten uitgegeven door de Haven van Amsterdam, het erfpachtrecht van de Haven van Amsterdam en voor erfpachtrechten in bezit van woningcorporaties (ongeacht de algemene bepalingen die op deze corporatiewoningen van toepassing zijn). Hiermee is een eventuele overstap voor corporatiewoningen aan de hand van de Overstapregeling niet mogelijk, maar kan een gespreksonderwerp zijn bij een mogelijk toekomstig vervolg op de Samenwerkingsafspraken tussen de gemeente en de corporaties.
Particuliere erfpachter-bewoners die een voormalige corporatiewoning hebben gekocht, kunnen wel kiezen voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ook erfpachters, niet zijnde woningcorporaties, die eigenaar zijn van een woning die zij verhuren kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Daarnaast is de Overstapregeling ook niet van toepassing op erfpachtrechten met een niet-woonbestemming. De reden staat toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 4.1.

Ad 5.2. Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.
Het college kiest er voor om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht altijd vrijwillig te laten zijn, zowel gedurende het huidige voortdurende tijdvak als aan het einde van het tijdvak. Erfpachters kunnen dus te allen tijde tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Indien de erfpachter niet tussentijds overstapt, kan de erfpachter aan het einde van het huidige tijdvak kiezen tussen blijven in het voortdurende stelsel met een nieuw tijdvak van 50 jaar of overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zonder tijdvakken.

Om het vrijwillige karakter van een overstap te onderschrijven kiest de gemeente er voor om niet alle erfpachters actief een overstapaanbod te versturen nadat de Overstapregeling is vastgesteld, maar om de keuze om dit aan te vragen aan de erfpachter te laten. Bovendien

bevordert dit ook de uitvoerbaarheid en dat is in het belang van de erfpachters die willen overstappen.

Ad 5.3. Bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht kan elke appartementsgerechtigde individueel overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst, versterkt met een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding met boetebeding.

Tijdens de vernieuwing van het erfpachtstelsel is gebleken dat zowel stakeholders, college als raad het belangrijk vinden dat appartementsgerechtigden individueel kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.
Amsterdam kent twee juridische vormen bij appartementsrechten, namelijk:

a. *In appartementsrechten gesplitste erfpacht*
   Dit houdt in dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven, waarna de erfpachter het erfpachtrecht splitst in appartementsrechten. Hierdoor ontstaat een vorm van mede-eigendom van het erfpachtrecht; alle appartementsgerechtigden samen zijn erfpachter. Een wijziging van het erfpachtrecht zelf kan in dat geval slechts plaatsvinden indien alle appartementsgerechtigden hieraan meewerken.
b. *Erfpacht gevestigd op appartementsrechten afzonderlijk*
   Dit houdt in dat voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht reeds een appartementensplitsing heeft plaatsgevonden door de vol eigenaar van de grond (in dit geval de gemeente). De vol eigenaar geeft vervolgens de appartementsrechten afzonderlijk uit in erfpacht. Op elk individueel appartementsrecht of cluster daarvan wordt een erfpachtrecht gevestigd met eigen algemene bepalingen en bijzondere bepalingen. Voor elk op een of meer appartementsrechten betrekking hebbend erfpachtrecht geldt dus een eigen canon, tijdvak en bestemming. Voor de wijziging van het erfpachtrecht is alleen medewerking van de betreffende appartementsgerechtigde nodig.

Een groot deel van de Amsterdamse erfpachtrechten is door de onderscheiden erfpachters gesplitst in appartementsrechten, conform de vorm beschreven onder punt a. Het splitsen van een erfpachtrecht in appartementsrechten is immers een mogelijkheid die de wet biedt. Na een appartementensplitsing blijft er sprake van één erfpachtrecht. Bij de appartementensplitsing wordt de canon over de appartementsrechten verdeeld. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de door één of meerdere appartementsgerechtigden verschuldigde canon.

Voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht is bij een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht instemming van alle appartementsgerechtigden vereist. Dit is niet flexibel en beperkt de keuzevrijheid van erfpachters. Als één van de appartementsgerechtigden in een erfpachtrecht wil overstappen is immers in eerste instantie de toestemming van alle appartementsgerechtigden in de Vereniging van Eigenaren vereist. Om individuele overstap toch mogelijk te maken zal de gemeente een obligatoire overeenkomst aanbieden aan de individuele appartementsgerechtigde die naar eeuwigdurende erfpacht wil overstappen. Hiermee is individuele overstap voor de appartementsgerechtigde naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel mogelijk zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden. De overeenkomst tot overstap wordt gezekerd door middel van een kwalitatieve

verplichting en een kettingbeding met bijbehorend boetebeding. Het kettingbeding omvat de volgende drie verplichtingen (schakels) aan de appartementsgerechtigde om bij vervreemding van zijn appartementsrecht:

1. alle rechten en plichten uit de overeenkomst tot overstap aan de koper op te leggen en te doen aanvaarden,
2. aan de koper tevens op te leggen en te doen aanvaarden de onder 1. omschreven verplichting en
3. aan de koper tevens op te leggen en te doen aanvaarden de onder 2. omschreven verplichting.

Deze drie schakels worden elk verzekerd door aan het verbreken daarvan een boete te verbinden, waarvan de hoogte in voldoende verband staat met het belang de keten in stand te houden.

Indien alle appartementsgerechtigden dit wensen is het ook mogelijk om collectief over te stappen.

Ad 5.4. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen uit het erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als in de huidige akte gegevens ontbreken of afwijken van de feitelijke situatie.
Als een erfpachter wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht dan stelt de gemeente als voorwaarde voor het in behandeling nemen van het verzoek tot overstap dat de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen uit het voortdurend erfpachtrecht voldoet en bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of van de feitelijke situatie afwijken. Dit houdt onder meer in dat als de bestemming, het toegestane gebruik en/of de toegestane vloeroppervlakte van het erfpachtrecht afwijken van hetgeen is opgenomen in de akte of in het geheel niet zijn opgenomen, de afwijking wordt aangepast of de bestemming en/of ontbrekende gegevens alsnog worden opgenomen in de akte. Het houdt ook in dat de erfpachter niet naar eeuwigdurende erfpacht over kan stappen als hij niet bereid is akte en feitelijkheid met elkaar in overeenstemming te brengen.

Voor deze voorwaarde is gekozen omdat het voor erfpachter en gemeente van belang is dat de gegevens in de erfpachtakten kloppen met de feitelijkheid, zodat voor iedereen de juridische en financiële rechten en plichten helder zijn en er bijvoorbeeld niet te veel of te weinig betaald wordt voor het erfpachtrecht.

Ad 5.5. De erfpachtkosten voor een (tussentijdse) overstap worden bepaald conform het beleid Grondwaardebepaling, waarbij als vertrekpunt de laagste WOZ-waarde van ofwel peildatum 1 januari 2014 ofwel 1 januari 2015 geldt.
Bij het berekenen van de erfpachtkosten (zijnde jaarlijkse canon of een afkoopsom) voor een (tussentijdse) overstap spelen de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor bestaande rechten en het canonpercentage een rol.

Erfpachtgrondwaarde bestaande erfpachtrechten
Het college heeft de Grondwaardecommissie (GWC) gevraagd te adviseren over een wijze van het bepalen van de erfpachtgrondwaarde. Deze commissie, bestaande uit drie

hoogleraren, heeft geadviseerd om voor erfpachters van woningen de residuele methode te hanteren, waarbij de erfpachtgrondwaarde bepaald wordt op basis van de WOZ-waarde. Hierdoor is het mogelijk om op modelmatige en (semi-) geautomatiseerde wijze de erfpachtgrondwaarde voor woningen te bepalen, waardoor deze in grote mate objectief bepaald kan worden en eenvoudig inzichtelijk gemaakt kan worden voor erfpachters.
Het college heeft dit advies overgenomen. De wijze waarop de erfpachtgrondwaarde bepaald wordt, staat beschreven in het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten (college van 2 mei 2017). Hierin staat beschreven dat voor elke marktwoning met de zogenoemde buurtstraatquote een deel van de WOZ-waarde aan de grondwaarde wordt toebedeeld. Vervolgens wordt op deze grondwaarde een "depreciatie" (afwaardering) verwerkt van 10%, omdat sprake is van een erfpachtrecht. Zo ontstaat de erfpachtgrondwaarde. Deze erfpachtgrondwaarde wordt als basis gebruikt om de canon en afkoopsom te berekenen voor het eeuwigdurende recht. Naast de erfpachtgrondwaarde is hiervoor ook het canonpercentage van belang.

Voor erfpachters van woningen die in 2017 een overstapaanbod aanvragen, wordt voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde de WOZ-waarde gehanteerd uit de WOZ-beschikking van 2015 met als peildatum 1 januari 2014. Uitzondering hierop vormen erfpachters waarvan de WOZ-waarde uit de WOZ-beschikking van 2016 met als peildatum 1 januari 2015 lager is dan die van 2014. Zij kunnen bij de overstap gebruik maken van de WOZ-waarde van 1 januari 2015. De reden staat toegelicht onder beslispunt 4.2.

Canonpercentage
De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt de nieuwe canon eenmalig berekend. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de op het moment van overstap geldende erfpachtgrondwaarde en berekend door deze te vermenigvuldigen met het dan geldende canonpercentage. Deze canon wordt na overstap jaarlijks aangepast met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar met een ondergrens van 0%. De canon wordt niet aangepast aan deflatie.

Het canonpercentage wordt vastgesteld bij de vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling. Hierin staat dat het canonpercentage voor 2017 2,39% zal bedragen, overeenkomstig het percentage voor nieuwe uitgiften in het raadsbesluit van 22 juni 2016.

Berekenen afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht
Alle toekomstige jaarlijkse canonbetalingen kunnen afgekocht worden. Voor de berekening van deze afkoopsom vormt de contante waardebenadering de basis. Uitgaande van de contante waardebenadering kan de afkoopsom van een eeuwigdurende reeks canonbetalingen berekend worden door de actuele canon te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

Ad 5.6. Tot 2020 kan overgestapt worden op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 danwel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het

canonpercentage van 2017. De daaruit afgeleide canon zal vanaf 1 januari 2017 worden aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar.
Tot 1 januari 2020 kan een overstapaanbod aangevraagd worden op basis van de WOZ-waarde van 1 januari 2014, danwel de WOZ-waarde van 1 januari 2015. Dit is een uitzondering op het voorgestelde beleid Grondwaardebepaling, dat voorschrijft dat bij overstap de WOZ-beschikking van een jaar eerder, met prijspeildatum van twee jaar eerder, wordt gehanteerd. Hierdoor geeft de gemeente erfpachters die voornemens zijn over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht de tijd om hun beslissing zorgvuldig te maken, zonder dat het voordeel van de doorgaans relatief lage WOZ-waarde van 2014 danwel van 2015 verloren gaat. Tot 2020 zal de gemeente bij een overstap uitgaan van de WOZ-waarde van 2014 of 2015, waarbij deze wel vanaf 1 januari 2017 jaarlijks aangepast zal worden aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar met een ondergrens van 0%. Vanaf 1 januari 2020 zal de gemeente uitgaan van de WOZ-waarde met prijspeildatum van twee jaar eerder bij het berekenen van de erfpachtkosten voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Tevens geldt voor tussentijdse overstappers die voor 1 januari 2020 willen overstappen het canonpercentage dat voor 2017 geldt, zijnde 2,39%. Voor erfpachters die na 1 januari 2020 overstappen geldt het dan actuele canonpercentage.

Ad 5.7. Voor erfpachters die overstappen geldt een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon danwel afkoopsom.
De erfpachtgrondwaarde conform het beleid Grondwaardebepaling geldt als uitgangspunt om de erfpachtkosten voor onder meer eeuwigdurende erfpacht te berekenen. Hierbij wordt reeds een afslag van 10% gegeven op de grondwaarde om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, vanwege het feit dat sprake is van een bestaande contractrelatie.

Aanvullend hierop krijgen erfpachters die (tussentijds) overstappen naar eeuwigdurende erfpacht een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon, die desgewenst afgekocht kan worden.

Ad 5.8. De huidige betaalverplichtingen en –rechten worden gerespecteerd en verwerkt in het aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op een zodanige wijze dat de huidige financiële afspraken tot het einde van het voortdurende tijdvak worden uitgediend en de erfpachtkosten voor het opvolgende eeuwigdurende tijdvak worden meegenomen in het overstapaanbod. De eeuwigdurende algemene bepalingen worden na overstap wel meteen van toepassing op het erfpachtrecht.
Uitgangspunt bij tussentijdse overstap is dat de financiële betaalverplichtingen en –rechten van het lopende tijdvak uit het voortdurende erfpachtcontract gerespecteerd worden en verwerkt worden in het nieuwe betalingsregime behorende bij het eeuwigdurende erfpachtcontract.

In het voortdurende stelsel heeft de gemeente met bestaande erfpachters financiële afspraken gemaakt voor een tijdvak van (meestal) 50 jaar. Na dat tijdvak zegt de gemeente de canon van een nieuw tijdvak aan evenals de algemene bepalingen, die met ingang van dat nieuwe tijdvak van toepassing worden. Na vaststelling van de Overstapregeling kan de erfpachter kiezen tussen opnieuw een tijdvak van 50 jaar (voortdurende erfpacht; AB 2000)

of een eeuwigdurend tijdvak (eeuwigdurende erfpacht; AB 2016). Aan het einde van een voortdurend tijdvak geldt in beide gevallen dat voor het volgende (voortdurende of eeuwigdurende) tijdvak de hoogte van de canon wordt berekend aan de hand van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage die op dat moment gelden voor voortdurende danwel eeuwigdurende erfpacht. Als een erfpachter kiest voor voortdurende erfpacht, dan heeft hij het recht het aanbod van de gemeente af te wijzen en er voor te kiezen om de canon voor het opvolgende voortdurende tijdvak door een commissie van drie deskundigen te laten bepalen.

Als een erfpachter vóór afloop van een voortdurend tijdvak al weet dat hij naar eeuwigdurende erfpacht over wil stappen, kan de erfpachter dit al tussentijds (dus gedurende zijn huidige tijdvak van 50 jaar) met de gemeente overeenkomen en vastleggen. Dit heeft geen consequenties voor de financiële betaalverplichtingen en –rechten, die de erfpachter heeft op basis van zijn voortdurende contract, want die laat de gemeente ongemoeid tot het einde van het huidige tijdvak. De AB2016 worden na tussentijdse overstap wel meteen van toepassing op het erfpachtrecht.

Bij een tussentijdse overstap schuift de erfpachter het moment van het afsluiten van het eeuwigdurende contract in de tijd naar voren. In dat geval wordt de hoogte van de canon voor eeuwigdurende erfpacht, die na zijn huidige tijdvak verschuldigd is, bepaald aan de hand van de op moment van overstap geldende erfpachtgrondwaarde en canonpercentage. Hiermee krijgt de erfpachter zekerheid over zijn toekomstige erfpachtkosten, dus de erfpachtkosten die de erfpachter aan de gemeente verschuldigd is vanaf de einddatum van het huidige voortdurende tijdvak. Het voortdurende stelsel biedt niet de mogelijkheid om tussentijds de canon voor het opvolgende tijdvak van 50 jaar met de gemeente af te spreken. Deze kan enkel berekend en afgesproken worden aan het einde van een tijdvak.

Huidige financiële betaalafspraken verwerken in overstapaanbod
De huidige financiële betaalverplichtingen en bijbehorend indexeringsregime verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht blijven tot de einddatum van het lopende tijdvak ongewijzigd. Indien er sprake is van canonbetaling blijft de erfpachter deze canon verschuldigd tot het einde van zijn voortdurende tijdvak. Indien de erfpachter de canon voor het lopend tijdvak van zijn voortdurende recht heeft afgekocht is hij geen canonbetaling meer verschuldigd tot het einde van zijn tijdvak. In een aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht worden deze aan de voortdurende erfpacht verbonden financiële erfpachtvoorwaarden gerespecteerd. Ook na overstap naar eeuwigdurende erfpacht blijven de oude financiële voorwaarden daarom van kracht tot de einddatum van het lopende voortdurende tijdvak. De overeengekomen eeuwigdurende canon is pas na die einddatum verschuldigd. De erfpachter kan er voor kiezen deze toekomstige canonbetalingen reeds bij overstap bij vooruitbetaling te voldoen (afkopen). Op deze wijze worden de resterende jaren van het lopende afgekochte tijdvak niet nog een keer in rekening gebracht en koopt de erfpachter alleen de canonbetalingen af voor het eeuwigdurende tijdvak dat start ná het huidige voortdurende tijdvak. Bij het afkopen van de toekomstige eeuwigdurende canonbetalingen is de afkoopsom de som van de contante waarden van de toekomstige canonbetalingen die na het einde van het voortdurende tijdvak verschuldigd zijn. Een erfpachter die nu canon betaalt en bij overstap wenst af te kopen, kan er voor kiezen om ook

de canonverplichtingen van het voortdurende erfpachtrecht die gelden tot het einde van het tijdvak af te kopen.

Ad 5.9. Erfpachters kunnen bij een tussentijdse overstap kiezen tussen drie betalingsvormen, namelijk:

5.9.1 de eeuwigdurende canon betalen vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden,

5.9.2 direct de eeuwigdurende canon vanaf de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht afkopen en tot die tijd hun huidige betalingsregime behouden of

5.9.3 direct alle toekomstige canonbetalingen afkopen.

De financiële betaalafspraken van het huidige voortdurende tijdvak blijven bij een tussentijdse overstap ongewijzigd en worden uitgediend, inclusief het overeengekomen indexeringsregime tot het einde van het voortdurende tijdvak overeenkomstig de erfpachtakte en de Algemene Bepalingen die van toepassing waren op het voortdurende erfpachtrecht. De canon van het eeuwigdurende recht wordt afgeleid van de actuele erfpachtgrondwaarde op het moment van overstap.

Voor de erfpachter betekent dit het volgende voor zijn betaalverplichting bij een tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht:

1. De huidige betaalverplichting blijft tot het einde van het voortdurende tijdvak ongewijzigd. Dit betekent dat de erfpachter geen canon verschuldigd is tot het einde van het tijdvak als hij een afgekocht recht heeft en dat een erfpachter met een canonbetalend recht tot het einde van het tijdvak dezelfde canon blijft betalen als wanneer hij niet zou overstappen.
2. De canon voor de periode na de einddatum van het voortdurende tijdvak wordt nu reeds berekend en vastgelegd, maar gaat de erfpachter pas straks (na de einddatum van het voortdurende tijdvak) betalen. Hierdoor heeft de erfpachter zekerheid over de hoogte van de erfpachtbetalingen op de lange termijn. Deze eeuwigdurende canon, die vanaf moment van overstap jaarlijks geïndexeerd wordt (conform AB 2016), gaat de erfpachter betalen nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen.
3. Desgewenst kan de erfpachter de canon direct eeuwigdurend afkopen en hoeft dan nooit meer canon te betalen. Een erfpachter met een afgekocht voortdurend recht betaalt op moment van de overstap alleen een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige voortdurende tijdvak is afgelopen. Een erfpachter die nu canon betaalt, kan er voor kiezen om enkel de eeuwigdurende canon af te kopen of op het moment van overstap zijn huidige canon tot de einddatum van zijn voortdurende tijdvak af te kopen plus de eeuwigdurende canon die geldt nadat dat tijdvak is afgelopen.

Voor- en nadelen van straks (na afloop van het voortdurende tijdvak) eeuwigdurende canon betalen bij tussentijdse overstap naar de AB 2016.

Deze betalingsvariant geeft de erfpachter op papier zekerheid, maar heeft geen directe gevolgen in zijn portemonnee. Bij de overstap wordt immers vastgelegd wat de canon voor eeuwigdurende erfpacht wordt, maar erfpachters hoeven die in de resterende jaren tot de einddatum van het huidige voortdurende tijdvak niet te betalen. De canon van het

eeuwigdurende recht wordt wel vanaf het moment van overstap jaarlijks geïndexeerd op basis van de daadwerkelijke inflatie, waardoor nog niet exact kan worden voorzien wat het canonbedrag zal zijn op het moment dat het huidige tijdvak is afgelopen. Daarmee heeft deze betalingsvorm een kleine onzekere factor. In verband met deze indexering van de eeuwigdurende canon tijdens het nog lopende voortdurende tijdvak zal de gemeente in de tussentijd de erfpachter frequent informeren over de hoogte van de eeuwigdurende canon die na einde van het huidige tijdvak verschuldigd is.
Tevens is het onzeker of de opvolgende kopers zich voldoende bewust zijn van de afspraken die hun voorganger bij tussentijdse overstap met de gemeente heeft gemaakt over hun toekomstige canonbedrag. Bij overdracht van het erfpachtrecht is het daarom belangrijk dat de canon voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak helder in de akte vastligt en wordt gecommuniceerd, zodat kopers zich hier bewust van zijn bij het bepalen van de aankoopprijs die zij bereid zijn te betalen. De gemeente is geen partij in deze onderhandelingen en is afhankelijk van makelaars en notarissen of de communicatie over erfpachtrechten en canon goed gebeurt. Desalniettemin zou de gemeente verweten kunnen worden dat zij een contract heeft gesloten met de erfpachter waarvan de erfpachter de gevolgen niet in volle omvang kan overzien. Het voordeel van deze betalingsvariant is echter dat heel helder aangegeven kan worden, ook bij eventuele verkoop, dat de huidige financiële afspraken (canonbedrag en bijbehorende indexering) onverkort blijven gelden tot de einddatum van het voortdurende tijdvak en daarna opgevolgd zullen worden door de nieuwe financiële voorwaarden.

Voor de gemeente betekent deze betalingsvariant zekerheid over de toekomstige erfpachtinkomsten. Tegelijkertijd krijgt de gemeente de inkomsten die bij een eeuwigdurend recht horen pas later binnen en is de hoogte van de (geïndexeerde) eeuwigdurende canon die bij een tussentijdse overstap overeengekomen bij het einde van het tijdvak is wellicht lager dan als deze pas bij einde tijdvak bepaald zou zijn op basis van de dan geldende grondwaarde en canonpercentage.

Voor- en nadelen van direct afkopen bij tussentijdse overstap naar de AB 2016.
Deze betalingsvariant heeft als voordeel voor de erfpachter dat hij volledige zekerheid over zijn erfpachtkosten heeft. Na betaling van een afkoopsom bij tussentijdse overstap is het erfpachtrecht eeuwigdurend afgekocht en hoeft hij nooit meer canon aan de gemeente te betalen voor zijn erfpachtrecht (tenzij hij de bestemming wijzigt of de bebouwing wijzigt in het geval hij niet erfpacht-bewoner is).
Hierdoor wordt de erfpachter, maar ook zijn rechtsopvolgers, nooit meer geconfronteerd met andere of aanvullende erfpachtkosten. Deze variant komt daarmee het dichtst in de buurt van eigen grond. Het nadeel van deze variant is dat er veel (spaar-)geld of een aanvullende hypotheek nodig is om de aanvullende afkoopsom te voldoen, terwijl er voor zittende erfpachters geen sprake is van een natuurlijk financieringsmoment. Deze variant resulteert in een lagere afkoopsom voor recent uitgegeven en afgekochte erfpachtrechten en een hogere afkoopsom voor afgekochte rechten die al langer geleden uitgegeven zijn, waardoor de verwachting is dat deze variant met name interessant is voor recent uitgegeven erfpachtrechten (rechten met een relatief lange resterende looptijd van het huidige tijdvak).
Een ander mogelijk nadeel van eeuwigdurende afkoop is dat, indien de bestemming en/of bebouwing in de verre toekomst gewijzigd wordt, een aanvullende factuur van de gemeente

voor canonverhoging niet verwacht wordt omdat er nog wel een erfpachtrelatie maar geen betalingsrelatie tussen de gemeente en erfpachter meer is.

Voor de gemeente betekent deze betalingsvariant ook zekerheid over de erfpachtinkomsten. Daar komt bij dat de inkomsten per direct ontvangen worden. Consequentie is wel dat zodra rechten zijn afgekocht de gemeente nooit meer inkomsten zal ontvangen, tenzij de erfpachter de bestemming wijzigt of de bebouwing wijzigt in geval hij geen erfpachter-bewoner is.

Geen canonmiddeling.
Naast de voorgestelde betalingsvarianten zijn ook andere varianten zoals canonmiddeling overwogen, maar deze zijn vanwege hun nadelen niet opgenomen in de Overstapregeling. De variant canonmiddeling houdt in dat de erfpachter vanaf het moment van overstap een aangepaste canon gaat betalen en nooit meer een canonherziening heeft (mits hij het erfpachtrecht wijzigt). Deze canon is het gemiddelde van de voortdurende canon (of afkoop) en de eeuwigdurende canon. Deze variant is afgevallen, omdat:

- veel canonbetalende erfpachters geconfronteerd worden met een canonverhoging die direct ingaat en eeuwigdurend blijft gelden;
- de canonmiddeling een ingewikkelde berekening is (en dus niet eenvoudig na te rekenen door erfpachters) waarin canonverplichtingen met verschillende looptijden en een verschillende indexeringen/aanpassingen met elkaar gemiddeld worden. De canon in een voortdurend recht kent een andere indexering dan in het eeuwigdurende stelsel en ook binnen het voortdurende stelsel is de indexering of aanpassing afhankelijk van de Algemene Bepalingen die op het recht van toepassing zijn. Hierdoor moeten er aannames gedaan worden over het verloop van de indexering om ze te kunnen middelen. Met name bij voortdurende rechten onder de AB 2000 die voor een 10- of 25-jaars vaste canon hebben zijn aannames snel arbitrair en daardoor lastig uitvoerbaar;
- afgekochte rechten een gemiddelde canon zullen krijgen die laag is ten opzichte van de waarde van hun erfpachtgrond, doordat deze gemiddeld wordt met een (fictieve) canon van € 0 voor de periode dat hun afgekochte tijdvak nog loopt. Hierdoor ontstaat een onlogische verhouding tussen de hoogte van de gemiddelde canon en de erfpachtgrondwaarde;
- naar verwachting vooral erfpachters zullen overstappen waarvoor de canon na middeling lager zal worden. Hierdoor ziet de gemeente haar huidige stroom aan canoninkomsten op korte termijn slinken, wat niet overeenkomt met het uitgangspunt dat het eeuwigdurende stelsel op korte termijn niet tot een inkomstendaling voor de gemeente zal leiden.

Ad 5.10. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt vastgelegd in een notariële akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, waarbij de erfpachter deze kosten draagt.
De overstap naar eeuwigdurende erfpacht en het van toepassing worden van de AB 2016 worden vastgelegd in een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De kosten die hieraan verbonden zijn, zijn voor rekening van de erfpachter. In de akte worden onder andere de volgende aspecten vastgelegd:

- de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en (voor zover bekend) de plaatselijke aanduiding,
- het gegeven dat de AB 2016 van toepassing is,
- de bestemming en het toegestane gebruik,
- de maximaal toegestane bebouwing,
- de financiële voorwaarden van het voortdurende recht die tot de oorspronkelijke einddatum van het tijdvak blijven gelden,
- de financiële voorwaarden van het eeuwigdurende recht, zijnde de canon en datum vanaf wanneer deze verschuldigd wordt, danwel de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op moment van overstap vooruit te betalen.

Ad 6. Kennis te nemen van de financiële effecten van de Overstapregeling.
In het raadsbesluit van 22 juni 2016 over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften zijn de volgende financiële uitgangspunten benoemd:

- de Overstapregeling moet redelijk en billijk zijn;
- de bestaande financiële rechten en verplichtingen worden gerespecteerd;
- op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente.

Ad 6.1. De door Rebel opgestelde analyse wijst uit dat het eeuwigdurende stelsel voor de gemeente naar verwachting minder opbrengt dan het voortdurende stelsel als tot 2020 veel erfpachters tussentijds overstappen; het eeuwigdurende stelsel zal voor de gemeente meer opbrengen dan het voortdurende stelsel als erfpachters pas overstappen bij het einde van hun huidige voortdurende tijdvak.
De gemeente heeft onderzoeksbureau Rebel gevraagd om de financiële effecten in beeld te brengen van de invoering van de Overstapregeling en deze af te zetten tegen het voortzetten van het stelsel van voortdurende erfpacht, waarbij geen van de erfpachters over kan stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Daarbij heeft Rebel gekeken naar bestaande erfpachtrechten met een woonbestemming, uitgezonderd erfpachtrechten met AB 1998. De uitkomst betreft in eerste instantie een doorrekening van beide stelsels op geaggregeerd niveau. In tweede instantie is gekeken naar clusters van gelijksoortige individuele rechten, waarbij patronen anders kunnen zijn dan op geaggregeerd niveau. Hiervoor heeft Rebel de database met erfpachtrechten ingedeeld in clusters met een vergelijkbaar profiel, bijvoorbeeld naar tijdvak, canonbetalend of afgekocht, wel of geen indexatie, wel of geen recht op verlengde afkoop, eengezins- of meergezinswoningen, hoogte van de buurtstraatquote.

Rebel heeft in december 2016 een voorlopige analyse gemaakt van de financiële effecten van de Overstapregeling, zoals deze in de inspraak voor lag. In de nu voorliggende rapportage heeft Rebel de analyse opnieuw gemaakt op basis van de uitgangspunten conform de aangepaste Overstapregeling en het aangepaste beleid Grondwaardebepaling.

Rebel heeft alleen een financiële doorrekening gemaakt zonder inhoudelijke beoordeling van beide stelsels. Rebel doet dan ook geen uitspraken of het ene stelsel beter is dan het andere stelsel. Bij het doorrekenen van beide erfpachtstelsels is ook een aantal aannames gedaan, bijvoorbeeld over de verwachte ontwikkeling van de woningmarkt en de

ontwikkeling van de consumenten-prijsindex. Voor deze aannames zijn zo veel als mogelijk externe bronnen gebruikt. Waar dat niet mogelijk is of er veel onzekerheden over de toekomst zijn, zijn gevoeligheidsanalyses gedaan.

Voor het uitvoeren van de berekeningen heeft Rebel een basisscenario opgesteld met de volgende aannames:

- een stabiele lange termijnverwachting zonder golfbewegingen in de conjunctuur;
- een verwachte jaarlijkse waardeontwikkeling van het vastgoed van +2,25%;
- een verwachte jaarlijkse ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI) van + 2%;
- een reële rente van 2%;
- een langjarige discontovoet van 5,5%;
- een langjarig canonpercentage van 4,3% in het voortdurende stelsel en 3,32% in het eeuwigdurende stelsel;
- een indexatie van de canon van CPI -1% in het voortdurende stelsel en CPI in het eeuwigdurende stelsel;
- bij overstap of CHET kiest 90% van de bestaande erfpachters voor canonbetaling en de overige 10% kiest voor afkoop;
- de grondwaarde in het voortdurende stelsel is conform de lijst "Marktwaarden en Grondprijzen woningbouw, bestaande voortdurende erfpachtrechten, actualisatie 2016" die de gemeenteraad op 5 oktober 2016 heeft vastgesteld;
- de grondwaarde in het eeuwigdurende stelsel is conform het beleid "Grondwaardebepaling voor bestaande rechten", dat tegelijk met deze voordracht aan het college is aangeboden (oftewel de WOZ maal de buurtstraatquote) ;
- voor bestaande rechten in het voortdurende stelsel is een depreciatie van 25% en een afslag van 25% voor correctie deskundigheidsoordeel op de grondwaarde gehanteerd en voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel is een depreciatie van 10% op de grondwaarde gehanteerd;
- bij overstap naar het eeuwigdurende stelsel wordt een overstappremie van 25% gegeven.

Rebel hanteert in de vergelijking van beide stelsels voor bestaande erfpachtrechten drie extremen:

1. Iedereen blijft in het voortdurende stelsel, en
2. Iedereen stapt tot 2020 *tussentijds* over naar eeuwigdurende erfpacht en
3. Iedereen stapt over naar eeuwigdurende erfpacht *bij einde tijdvak*.

In de praktijk zal een mengvorm ontstaan, omdat iedere erfpachter vrij is om te bepalen of hij/zij over wil stappen, en zo ja wanneer.

Het financiële effect van de drie extremen is doorgerekend op de canonopbrengsten (bij canonbetalende rechten) en op de inkomsten uit afkoop (bij afkoop van rechten). In onderstaande tabel zijn de waarde van de canonbetaling en afkoop in de drie extremen over de komende 100 jaar weergegeven, uitgedrukt in netto contante waarde 2016 (NCW 2016).

bedragen in miljarden euro's	**NCW 2016-100 jaar absolute bedragen**	**% t.o.v. voortdurend**
Voortdurende stelsel	€ 4,0	100%
Eeuwigdurende stelsel, 100% overstap in 2017-2020	€ 2,2	57%

Eeuwigdurende stelsel, 100% overstap bij CHET	€ 5,6	141%

De eerste belangrijke conclusie van Rebel is dat het effect van het eeuwigdurende stelsel sterk afhangt van het moment dat erfpachters overstappen. In het basisscenario leidt het eeuwigdurende stelsel tot meer inkomsten voor de gemeente als iedereen overstapt bij einde tijdvak. Indien iedereen tussentijds overstapt voor 2020 leidt het eeuwigdurende stelsel juist tot minder inkomsten dan wanneer iedereen in voortdurende stelsel blijft. Bij een overstap bij einde tijdvak is de canon of afkoopsom gemiddeld over alle rechten 41% hoger ten opzichte van het aanbod dat de erfpachters krijgen conform het voortdurende stelsel (met inachtneming van de keuze om deskundigen in te schakelen). Dat het eeuwigdurende stelsel meer oplevert dan het voortdurende bij een overstap bij einde tijdvak komt in belangrijke mate door de andere wijze van bepaling van de erfpachtgrondwaarde. Het effect van de andere grondwaardebepaling is 15% van het totale verschil van 41%. Echter deze vergelijking heeft een vrij theoretische waarde, omdat erfpachters niet verplicht worden over te stappen. Indien het eeuwigdurende stelsel duurder is dan het voortdurende stelsel zal de erfpachter waarschijnlijk kiezen voor het aanbod in het voortdurende stelsel en niet overstappen.

Wanneer iedereen voor 2020 tussentijds overstapt naar eeuwigdurende erfpacht zijn de inkomsten voor de gemeente gemiddeld 43% lager ten opzichte van blijven in het voortdurende stelsel. Dat het eeuwigdurende stelsel juist minder oplevert als iedereen voor 2020 overstapt, komt vooral doordat erfpachters kunnen overstappen op basis van de WOZ-waarde per 1 januari 2014 of 2015 (waarde van drie of twee jaar terug). De woningprijzen zijn sinds deze peildatum fors gestegen. Rebel gaat uit van een modelmatige stijging van +40% van 1 januari 2014 naar 1 januari 2017, gebaseerd op de gemiddelde WOZ-ontwikkeling in Amsterdam tussen 2014 en 2016 en een aanname van de ontwikkeling tussen 2016 en 2017. Dit betekent dat de woningwaarde en erfpachtgrondwaarde na 2020 fors gaat stijgen. De erfpachtgrondwaarde zelfs nog vele malen sterker dan de woningwaardestijging omdat er sprake is van de zogenaamde hefboomwerking. Tussentijds overstappen voor 2020 betekent in feite een forse impliciete korting op de grondwaarde ten opzichte van overstappen bij einde tijdvak, waar de recente stijgingen van de WOZ-waarden wel is inbegrepen. Daarnaast levert tussentijds overstappen voor 2020 minder op voor de gemeente omdat het canonpercentage tot 2020 naar verwachting veel lager is dan de langjarige verwachting (2,39% ten opzichte van een canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht van 3,32% die Rebel in het model langjarig hanteert) en er een overstappremie van 25% geldt. Deze effecten tezamen (lage WOZ-waarde van drie jaar geleden, laag canonpercentage tot 2020 en een overstappremie) zijn groter dan het effect van een hogere grondwaardebepalingssystematiek in het eeuwigdurende stelsel.

Rebel heeft ook gekeken naar de financiële effecten van de drie extremen voor de korte termijn, namelijk 10 jaar. Hieruit blijkt dat het effect de komende tien jaar zeer beperkt is en de opbrengsten in de drie extremen nagenoeg gelijk zijn.

Rebel heeft een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd die laat zien dat diverse parameters een significante invloed op de uitkomst hebben. De uitkomst is het meest gevoelig voor de ontwikkeling van de rente, de grondwaarde, de disconteringsvoet en de mate waarin

erfpachters de canonbetalingen direct afkopen. In alle doorgerekende gevoeligheden blijft de conclusie, dat het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap gemiddeld genomen tot lagere inkomsten voor de gemeente leidt, ongewijzigd.

Ad 6.2. Voor individuele erfpachtrechten zal het verschillend uitwerken.
Een tweede conclusie is dat de stelselwijziging verschillend doorwerkt voor individuele erfpachtrechten en er op individueel niveau dus afwijkingen zijn ten opzichte van het gemiddelde. Rebel constateert dit aan de hand van een analyse van 166 clusters van erfpachtrechten met een vergelijkbaar profiel. Over het algemeen geldt hoe later in de tijd het einde tijdvak valt, of hoe hoger de buurtstraatquote is, hoe kleiner het verschil in opbrengsten is tussen beide stelsels. Ondanks deze verschillen rondom het gemiddelde leidt in het basisscenario een tussentijdse overstap voor 2020 voor nagenoeg alle rechten tot lagere inkomsten voor de gemeente. Rebel concludeert dat het vanuit financieel perspectief voor vrijwel alle individuele erfpachtrechten interessant is om voor 2020 tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Of mensen dit ook daadwerkelijk gaan doen is lastig te voorspellen. Bij een overstap bij einde tijdvak leidt het eeuwigdurende stelsel voor nagenoeg alle rechten tot meer inkomsten voor de gemeente.

Vergelijking met de analyse van Rebel van december 2016
In december 2016 jaar heeft Rebel het rapport "Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam" opgesteld, waarin een voorlopige analyse van de financiële effecten van de Overstapregeling, die in de inspraak voor lag, is gemaakt. De belangrijkste verschillen tussen de nu voorliggende rapportage en de rapportage van december 2016 zijn:

- Er is sprake van een toename van het verschil in opbrengsten tussen het voortdurende stelsel en eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap: vorige rapportage 23% minder opbrengsten en in de nu voorliggende rapportage 43% minder opbrengsten. Dit wordt vooral verklaard door de overstappremie van 25%.
- Bij overstap einde tijdvak is sprake van een afname van het verschil in opbrengsten tussen het voortdurende stelsel en eeuwigdurende stelsel: vorige rapportage 87% meer opbrengsten en in de nu voorliggende rapportage 41% meer opbrengsten. Dit wordt vooral verklaard door de overstappremie van 25%.
- In de vorige rapportage golden de gemeentelijke voorwaarden voor een tussentijdse overstap in 2017. Dit resulteerde in een piek in de opbrengsten 2017, omdat Rebel aangenomen heeft dat 10% van de rechten afkoopt en daarvoor eenmalig een afkoopsom betaalt. In de nu voorliggende rapportage is gerekend met een gefaseerde tussentijdse overstap in de periode 2017 tot en met 2019. De eenmalige opbrengsten uit afkoop zijn hierdoor redelijk gelijkmatig over deze periode verspreid.
- In de nu voorliggende rapportage is het vanuit financieel perspectief voor vrijwel alle individuele rechten interessant om tussentijds over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. In de vorige rapportage vormt een deel van de eengezinswoningen hier een uitzondering op.
- De gevoeligheidsanalyse in de vorige rapportage laat zien dat bij het hanteren van andere parameters, het eeuwigdurende stelsel bij tussentijdse overstap in bepaalde situaties juist tot hogere opbrengsten kan leiden. In de gevoeligheidsanalyse in de nu voorliggende rapportage blijft het eeuwigdurende stelsel met tussentijdse overstap gemiddeld genomen tot lagere opbrengsten leiden.

Vergelijking met de analyse van Rebel van december 2015
Eind 2015 heeft Rebel het rapport "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" opgesteld, dat als bijlage bij de raadsvoordracht 'Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht' voorlag in de gemeenteraad van 10 februari 2016. De belangrijkste verschillen tussen de analyse van vorig jaar en de huidige analyse zijn:

- Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe rechten is reeds ingevoerd, waardoor in de huidige analyse enkel effecten voor de bestaande rechten doorgerekend worden en niet voor nieuwe rechten.
- De gemeente heeft de manier waarop overstappen kan plaatsvinden nader uitgewerkt.
- Overstap is vrijwillig en erfpachters kunnen er dus altijd voor kiezen om niet over te stappen, bijvoorbeeld omdat het aanbod van de gemeente voor eeuwigdurende erfpacht hen niet bevalt. In het rapport van februari 2016 ging Rebel er vanuit dat iedereen bij canonherziening einde tijdvak overstapt.
- De uitgangspunten voor het canonpercentage zijn gewijzigd. De risico-opslag bij het bepalen van canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is vastgesteld op 1,5%. Het rapport van februari 2016 ging uit van 1,75%. Dit betekent dat het canonpercentage eeuwigdurend langjarig is gedaald van 3,55% naar 3,32%.
- Een andere wijziging is dat de buurtstraatquotes zijn gewijzigd door het vervallen van de verouderingsfactor.
- De woningprijzen in Amsterdam zijn sterk gestegen in de afgelopen driekwart jaar (sinds de vorige rapportage). In het huidige rapport zijn daarom hogere grondprijzen en hogere erfpachtopbrengsten gehanteerd dan in de vorige rapportage. Een uitzondering daarop zijn de rechten die gebruik maken van de tussentijdse overstap in 2017, omdat voor die rechten een WOZ-waarde met prijspeil 1 januari 2014 gehanteerd wordt, dus vóór de ingezette stijging.
- In het rapport van februari 2016 werd het voortdurende stelsel enkel vergeleken met het eeuwigdurende stelsel onder de aanname dat iedereen overstapt bij einde tijdvak. In deze rapportage ligt de nadruk op de vergelijking tussen beide stelsels op de aanname dat iedereen tussentijds overstapt. Een tussentijdse overstap naar eeuwigdurende erfpacht levert hele andere resultaten op dan een overstap bij einde tijdvak.

Ad 7. Kennis te nemen van de analyse van de fiscale effecten van de Overstapregeling die aangeeft dat aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn.
Als een erfpachter de keuze maakt om over te stappen zal de notaris (net zoals bij een canonherziening einde tijdvak en elke wijziging van een erfpachtrecht) vast moeten stellen of er overdrachtsbelasting verschuldigd is. De gemeente heeft daarom aan KPMG en een hoogleraar notarieel recht advies gevraagd. Beide adviseurs komen tot de conclusie dat de overstap weliswaar een verkrijging voor de overdrachtsbelasting is, maar dat de grondslag van heffing op grond van de navolgende overwegingen nihil is, zodat per saldo geen sprake van heffing overdrachtsbelasting zou moeten zijn. De overwegingen hierbij zijn:

- de grondslag van heffing wordt op grond van de wet op belastingen van rechtsverkeer bepaald op basis van het eventuele waardeverschil tussen het oude voortdurende en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht;
- eveneens op grond van de wet is de grondslag van heffing nihil indien uitsluitend de schuldplichtigheid (canon) wordt herzien;
- de bestendige gedragslijn van de fiscus bij canonherziening einde tijdvak is tot nu toe in lijn met het voorgaande altijd geweest dat deze niet tot heffing leiden hoewel naast de canonwijziging ook de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard;
- gelet op de ten opzichte van CHET fiscaal-inhoudelijk geringe wijzigingen bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht, waarin bovendien mogelijk waarde vermeerderende elementen en waarde verminderende elementen tussen beide stelsels in evenwicht zijn, is een eventueel waardeverschil onbepaalbaar zo van een dergelijk waardeverschil al sprake van zou zijn.

Op grond van de ingewonnen adviezen verwacht de gemeente dan ook dat de belastingdienst zijn huidige gedragslijn ten aanzien van CHET procedures ten aanzien van overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zal continueren, waardoor per saldo geen sprake is van heffing van overdrachtsbelasting. Dat geldt niet voor die gevallen, waar bij gelegenheid van de overstap sprake is van een bestemmings- of bebouwingswijziging waaraan een canonverhoging is verbonden danwel een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht. In die gevallen wordt net als in de huidige praktijk overdrachtsbelasting geheven over de waardeverandering waarop de verhoging van de canon is gebaseerd danwel het waardeverschil tussen het tijdelijke en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht.

Ad 8. Kennis te nemen van de voorbereiding van de uitvoering van de Overstapregeling.
In totaal zijn er bijna 257.000 erfpachtrechten. Hiervan komen circa 120.000 woonrechten in aanmerking om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. De overige rechten komen niet in aanmerking voor overstap (woningen in bezit bij woningcorporaties, niet-woonobjecten, Haven Amsterdam). Of mensen gaan overstappen is van verschillende aspecten afhankelijk, namelijk:

- de persoonlijke situatie (leeftijd, huishoudenssamenstelling, (leen) vermogen, maar ook inschatting ten aanzien van verhuis-/verkoopdatum);
- persoonlijke inschatting ten aanzien van persoonlijke woningwaardeontwikkeling, ontwikkeling buurt in relatie tot de buurtstraatquote, ontwikkeling rente in relatie tot het canonpercentage;
- kenmerken van het huidige erfpachtrecht (resterende looptijd, canonbetalend of afgekocht).

Omdat het aantal overstappers niet goed is te voorspellen is het van belang dat de verwerking van de aanvragen schaalbaar is. Daartoe wordt gewerkt met verschillende scenario's, waarbij wordt gewerkt aan de volgende onderdelen:

- vormgeving en inrichting werkproces Overstap;
- voorbereiding modelcontracten;

- aanpassing ICT waarbij zowel de aanvraag door de erfpachter als de verwerking door de gemeente digitaal verloopt.

Ad 8.1. Voor de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid worden benodigde werkprocessen, werkinstructies, standaarddocumenten, ICT-applicaties en voorlichtingsmateriaal aangepast, vormgegeven en getoetst.
Om de implementatie succesvol te laten zijn worden de voortgang, risico's en beheersmaatregelen voortdurend getoetst. Het van kracht worden van de Overstapregeling en de vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid hebben primair impact op diverse afdelingen van Grond en Ontwikkeling. Werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten wijzigen hierdoor. Daarnaast wordt een Overstapportaal gerealiseerd en worden diverse ICT-applicaties aangepast. Tevens moeten erfpachters en ketenpartners (makelaars, hypotheekverstrekkers, notarissen en dergelijke), alsook ambtenaren van andere organisatieonderdelen, op de juiste wijze worden voorgelicht over de inhoud en de processen van de Overstapregeling, de Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid.

Veel stappen zijn inmiddels gezet, namelijk:
1. Het toetsen van de uitvoerbaarheid van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid door medewerkers en ketenpartners (makelaars, vastgoedprofessionals, banken en het notariaat in de zogenoemde expertsessies).
2. Het ontwerpen van werkprocessen en het schrijven van bijbehorende instructies en standaarddocumenten. Hiervoor heeft een aantal simulatiesessies plaatsgevonden, zoals voor de Overstapregeling over 'vrijwillige overstap', 'erfpachtrechten' en 'afkoop' en voor het aanvullend beleid over 'verticale splitsing', 'horizontale splitsing', 'samenvoegen' en 'perceel- en tuinuitbreiding'.
3. Het aanpassen en implementeren van de ICT-systemen. De eerste releases voor het vernieuwde erfpachtbeheersysteem hebben succesvol plaatsgevonden. De overige releases zijn in voorbereiding en liggen op schema.
4. Het Overstapportaal wordt gebouwd en zal op tijd gereed zijn.
5. De rekentool Overstap wordt na het Collegebesluit opnieuw opengesteld en zal later in het Overstapportaal geïntegreerd worden.
6. Het voorbereiden van de gehele organisatie door onder meer informatiebijeenkomsten voor medewerkers en management.

De komende periode ligt het accent van de implementatie op:
1. Het intern opleiden van alle medewerkers die betrokken zijn bij de overstap en het aanvullend beleid.
2. Het nog verder optimaliseren van de werkprocessen, de werkinstructies en de standaarddocumenten.
3. Het inrichten van het overstapteam. Er zal op het moment dat de Overstapregeling in werking treedt naar verwachting een toeloop van vragen en aanvragen zijn die moeten worden verwerkt. Daarnaast zullen medewerkers van de organisatie moeten worden ondersteund in hun werkprocessen rondom de Overstapregeling. Om deze extra inzet te kunnen borgen wordt voor de duur van een jaar een overstapteam ingericht.

Ad 8.2. Voor de risicobeheersing worden de risico's van de implementatie van de Overstapregeling en het bijbehorende beleid voortdurend in beeld gebracht en geanalyseerd.

De vernieuwing van het erfpachtstelsel valt onder de Regeling Risicovolle Projecten (RRP). Vanuit deze regeling wordt de vernieuwing van het erfpachtstelsel gemonitord op de onderdelen project- en informatievoorziening, bestuurlijke informatievoorziening en omgevingsmanagement. De wethouder Financiën rapporteert twee keer per jaar aan het college over alle projecten, inclusief de vernieuwing van het erfpachtstelsel, die onder de RRP vallen.

Voor de Overstapregeling en het aanvullende beleid zijn de risico's voortdurend in beeld gebracht en geanalyseerd. Hieruit komt naar voren dat de implementatie van de overgang van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel haalbaar en uitvoerbaar is, mits prioriteit wordt gegeven aan een aantal punten:

1. Als veel erfpachters tegelijkertijd overstappen wordt een grote hoeveelheid aanvragen in een korte tijdsperiode ingediend. Om dit te kunnen beheersen zijn de volgende maatregelen genomen:
   - het overstapproces wordt zoveel mogelijk geautomatiseerd, waardoor minder menskracht nodig is dan wanneer niet volledig geautomatiseerd gewerkt zou worden. Hiervoor wordt onder meer een digitaal Overstapportaal ontwikkeld met een rekenmodule die op basis van gegevens uit de bronsystemen van de gemeente de afkoopsom en het canonbedrag voor de erfpachter zal berekenen. Dit digitale Overstapportaal zal ruim voor de ingangsdatum van de Overstapregeling gereed zijn.;
   - het Overstapteam zal schaalbaar zijn zodat indien noodzakelijk capaciteit kan worden uitgebreid. Tevens vindt er overleg plaats met het notariaat om ook hen voor te bereiden op een grote toestroom;
   - erfpachters worden geïnformeerd dat de verwerking van de aanvraag enige tijd kan duren maar dat het aanvraagmoment bepalend zal zijn voor het aanbod (en de berekeningen daarin), ook als de gemeente meer tijd nodig heeft voor de verwerking.
2. Om toegang te krijgen tot het digitale Overstapportaal moet de erfpachter zich identificeren. De verwachting is dat hiervoor Digid mag worden gebruikt. Hierover wordt in de zomerperiode meer duidelijkheid verkregen. Mocht dit echter niet doorgaan dan is als beheersmaatregel een alternatieve oplossing uitgewerkt waarbij erfpachters een inlogcode moeten aanvragen.
3. Als de datakwaliteit niet op orde is, krijgt de erfpachter niet de juiste aanbieding. Om dit te voorkomen is het programma Datakwaliteit ingericht:
   - afgelopen maanden is de aanwezige data in de ICT-systemen geanalyseerd en zo nodig aangepast;
   - er wordt geverifieerde data automatisch opgehaald uit bronsystemen zoals het Nederlands Handelsregister, GOgis en de openbare WOZ-gegevens;
   - er vinden gesprekken plaats met Datapunt om geverifieerde data uit te wisselen;
   - mochten daarna toch nog gegevens missen in een erfpachtdossier, dan zal deze data bij een overstap achterhaald worden door de relevante bestaande akten door te nemen.

4. Op dit moment is het voor de erfpachter niet mogelijk om in meer dan twee termijnen canon te betalen. Om maandelijkse automatische incasso van de canon mogelijk te maken moet het financiële systeem (AFS 2.0) hiervoor aangepast worden. AFS geeft aan dat deze aanpassing pas later in het jaar of begin 2018 kan worden doorgevoerd. Dit is voor de bedrijfsvoering op dit moment geen probleem.
   Halfjaarlijkse canonbetaling is overigens al wel mogelijk.

Ad 9. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de raad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 8 worden voorgelegd, met dien verstande dat:

9.1. de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de brief aan de raad (beslispunt 2 van deze collegevoordracht), maar hiervan kennis te nemen;

9.2. de raad niet wordt gevraagd de Nota van Beantwoording vast te stellen (beslispunt 3 van deze collegevoordracht), maar hiervan kennis te nemen;

9.3. de raad niet wordt gevraagd de Overstapregeling vast te stellen (beslispunt 5 van deze collegevoordracht), maar wordt gevraagd in te stemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling.

De formulering van de beslispunten en de bijbehorende onderbouwing in de raadsvoordracht is identiek aan de formulering in deze collegevoordracht, met uitzondering van de in beslispunten 9.1 t/m 9.3 vermelde aanpassingen.
Voor het overige is de raadsvoordracht inhoudelijk gelijk aan deze collegevoordracht.

Ad 10. In te stemmen met de concept-beantwoording van onderstaande raadsadressen:

10.1 Raadsadressen d.d. 8 juli 2016 inzake nieuwe voorstellen voor het erfpachtstelsel en 27 januari 2017 inzake overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

10.2 Raadsadres d.d. 16 februari 2017 inzake het nieuwe erfpachtstelsel.

10.3 Raadsadres d.d. 20 februari 2017 inzake het nieuwe erfpachtstelsel.

10.4 Raadsadres d.d. 20 februari 2017 inzake de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

10.5 Raadsadres d.d. 12 maart 2017 over systeemfouten overstap erfpacht

10.6 Raadsadres Coöperatieve Vereniging De Samenwerking B.A. d.d. 14 maart 2017 inzake het voorgenomen beleid erfpacht.

WORDT NOG INGEVULD

Ad 11 en 12. Geheimhouding op te leggen tot 8 mei 2017 op deze voordracht, de meegezonden bijlagen en de ter inzage gelegde bijlage nr. 1 op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.
Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot 8 mei 2017 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan indien de raad niet als eerste kennis kan nemen van de besluitvorming door het college. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgeheven op 8 mei 2017.

Ad 13. In te stemmen met het beschikbaar stellen van de rekentool op het moment van openbaar maken (beslispunt 12), opdat erfpachters van woningen inzicht kunnen krijgen

in de financiële werking van de aangepaste Overstapregeling voor hun woning.
Tijdens de inspraak was een rekentool beschikbaar op internet, waarmee het mogelijk was om voor woningen een indicatieve berekening te maken van de erfpachtkosten als in 2017 wordt overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. De rekentool is inmiddels geactualiseerd op basis van de aangepaste Overstapregeling en het aangepaste beleid Grondwaardebepaling. Om erfpachters inzicht te geven in het effect van deze aanpassingen wordt de rekentool na openbaarmaking van de stukken opnieuw online gezet. De erfpachter kan in de rekentool zijn eigen gegevens, waaronder de WOZ-waarde en erfpachtgegevens invullen. De rekentool geeft vervolgens aan wat de erfpachtkosten zijn bij een tussentijdse overstap in 2017 voor de verschillende opties, zoals na afloop van het huidige tijdvak canon betalen of direct afkopen.

Uitkomsten advies

Buiten de gemeente

BA, DJZ en DMC: *VOLGT*

Buiten de gemeente

Gemeenteadvocaat (NautaDutilh): heeft de Overstapregeling getoetst en vindt de Overstapregeling juridisch verdedigbaar.
Een conceptversie van de Overstapregeling is besproken met banken, notarissen en vastgoedprofessionals (in expertsessies) en relevante opmerkingen zijn meegenomen.
KPMG heeft geadviseerd over de fiscale effecten en de verwachting uitgesproken dat er bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht geen Overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad

Raadscommissie RO op 24 mei 2017, ter advisering aan de raad.
Gemeenteraad op 7 juni 2017.

Brieven van het college met reactie op de raadsadressen (beslispunt 10): raadscommissie RO 24 mei 2017, ter kennisneming.

Financiële onderbouwing

Financiële effecten Overstapregeling
De gemeente heeft Rebel gevraagd de financiële effecten van de invoering van de Overstapregeling in beeld te brengen. De analyse van Rebel is toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 6.1. Uit deze analyse blijkt dat invoering van de Overstapregeling op de nu voorgestelde wijze op de korte termijn nauwelijks financiële gevolgen voor de gemeente heeft. Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, ook als een erfpachter dat tussentijds doet, dient de erfpachter eerst de huidige financiële betaalverplichtingen en –rechten van het voortdurende erfpachtrecht uit. Op de langere termijn nemen de inkomsten voor de gemeente af als veel erfpachters overstappen, omdat de toekomstige waardeontwikkeling van het erfpachtrecht ten goede komt aan de erfpachter en niet meer aan de gemeente.

Proceskosten
Voor 2017 is een bedrag van € 1,6 miljoen euro proceskosten beschikbaar voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Hieruit worden de inspraak, het projectteam, de ICT-

kosten en het nog samen te stellen Overstapteam gedekt.

Communicatie

Binnen de gemeente

Na openbaarmaking:

- De gemeenteraad wordt in de dagmail van 8 mei 2017 geïnformeerd met bijgaande brief van het college.
- Opnemen in de besluitenlijst.
- Publicatie op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/.

Buiten de gemeente

Na openbaarmaking:

- Persbericht.
- Publicatie op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Meegestuurd

1. Brief aan de gemeenteraad d.d. 8 mei 2017.
2. Nota van Beantwoording Inspraak Overstapregeling Eeuwigdurende Erfpacht
3. Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.
4. Rapport "Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam, Analyse van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht van bestaande rechten" van Rebel van april 2017.
5. Raadsvoordracht "Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht".
6. Zes raadsadresssen (geanonimiseerd) inzake de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
7. Zes brieven van het college met reactie op raadsadressen.

Ter inzage gelegd

1. Lijst met insprekers en inspraakreacties (geanonimiseerd) inspraakperiode 9 januari – 19 februari jl.
2. Raadsadressen d.d. 8 juli 2016 en 27 januari 2017 inzake overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
3. Brief van het college reactie op raadsadressen d.d. 8 juli 2016 en 27 januari 2017.
4. Raadsadres d.d. 16 februari 2017 inzake het nieuwe erfpachtstelsel.
5. Brief van het college reactie op raadsadres d.d. 16 februari 2017
6. Raadsadres d.d. 20 februari 2017 inzake het nieuwe erfpachtstelsel.
7. Brief van het college reactie op raadsadres d.d. 20 februari 2017 inzake het nieuwe erfpachtstelsel
8. Raadsadres d.d. 20 februari 2017 inzake de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
9. Brief van het college reactie op raadsadres d.d. 20 februari 2017 .
10. Raadsadres d.d. 12 maart 2017 over systeemfouten overstap erfpacht.
11. Brief van het college reactie op raadsadres d.d. 12 maart 2017.
12. Raadsadres d.d. 14 maart 2017 over voorgenomen beleid inzake erfpacht.
13. Brief van het college reactie op raadsadres d.d. 14 maart 2017.

Portefeuille 32
Agendapunt A

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 2 mei 2017

B&W

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, s.ten.brinke@amsterdam.nl
5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, b.rusken@amsterdam