Gemeente Amsterdam

Nota van Beantwoording
Inspraak Overstapregeling Eeuwigdurende Erfpacht

onder embargo tot 12 mei 2017

Bijlage collegebesluit Overstapregeling Eeuwigdurende Erfpacht
d.d. 9 mei 2017

Inhoudsopgave

1. Samenvatting 5

2. Inleiding 8
2.1. Wat lag er ter inspraak voor 8
2.2. Opzet van de inspraak 9

3. Inspraak leidt tot veel reacties 10
3.1. Herkomst van de inspraakreacties 10
3.1.1. Veel ingesproken door Oud-Zuid en IJburg 10
3.1.2. Vooral inspraakreactie van woningeigenaren 12
3.1.3. Belangenverenigingen 12
3.2. Hoe goed zijn erfpachters geïnformeerd 13
3.2.1. Ledenraadpleging VEH 13
3.2.2. Meer dan 40.000 berekeningen in de rekentool 13
3.3. Beeld van de inspraak 14
3.3.1. Vraag en antwoord 14
3.3.2. Bijeenkomsten 15
3.3.3. (Sociale) media 15

4. Reactie college op hoofdlijnen 19
4.1. Van coalitieakkoord tot Overstapregeling 20
4.2. Het advies van de Grondwaardecommissie als basis 21
4.3. Technische verbeteringen bij grondwaardebepaling woningen 23
4.3.1. Lage WOZ waarde als voordeel voor de erfpachter: 1-1-2014 of 1-1-2015 23
4.3.2. Aanpassingen in de methode Grondwaardebepaling 23
4.3.3. Transparantie totstandkoming BSQ's 25
4.4. Versterking van redelijk en billijk voor bestemming wonen 26
4.4.1. Beslissen om over te stappen hoeft niet in 2017 maar kan tot en met 2019 26
4.4.2. Geen ondraagbare canonsprong 26
4.4.3. Andere betaalvormen 26
4.4.4. De overstap financieel aantrekkelijker maken 27
4.5. Overstappen voor de bestemming niet wonen nog niet mogelijk 27

5. Reactie college per onderwerp 29
5.1. Erfpacht en dus ook de Overstapregeling zijn niet van deze tijd 29
5.1.1. Waarom nog een keer betalen, de grondwaarde is al betaald 29
5.1.2. Tegen erfpacht, er zou eigen grond moeten zijn 30
5.1.3. Negatief over eeuwigdurende erfpacht 31
5.1.4. Erfpachters worden oneerlijk behandeld ten opzichte van mensen met eigen grond en/of woningcorporaties 31
5.2. De Overstapregeling is niet redelijk en billijk 32

5.2.1. *Het is onbetaalbaar, veel te duur en onredelijk* 32
5.2.2. *De korting is te laag, waarom is er geen overstappremie?* 34
5.2.3. *Het doel van de regeling is genereren van inkomsten voor de gemeente* 34
5.2.4. *Wordt de stad uitgejaagd, scheiding arm en rijk, Londense toestanden* 35
5.2.5. *De gemeente moet notariskosten (deels) voor zijn rekening nemen* 37
5.2.6. *Canonbetaling moet eindig zijn* 37
5.2.7. *Afkoop in termijnen moet mogelijk zijn en / of hybride betalingsmogelijkheden* 38
5.2.8. *Overstappen is niet vrijwillig* 40
5.2.9. *Goed plan, maar te duur* 41
5.3. Ik wil bij de overstap in 2017 gelijk de nieuwe lagere canon gaan betalen 41
5.4. Methode van grondwaardebepaling te duur en onjuist 43
5.4.1. *De methode van grondwaardebepaling is ten onrechte niet voor inspraak voorgelegd* 44
5.4.2. *De geschiktheid van de WOZ en de peildatum* 45
5.4.3. *BSQ te hoog* 46
5.5. Afkoop moet ook aftrekbaar zijn, net als canonbetaling 47
5.6. De Overstapregeling is niet goed uitvoerbaar 47
5.6.1. *De regeling is te ingewikkeld, niet goed te begrijpen* 47
5.6.2. *Al in 2017 moeten beslissen over overstappen is te kort dag* 49
5.7. Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven 49
5.8. Positief over de Overstapregeling 50
5.8.1. *Ik zou overstappen* 51
5.9. Juridisch onhoudbaar 51
5.10. Inspraakreacties van niet erfpachters 53
5.11. Belangenpartijen 54
5.11.1. *SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam, ruim 908 aangeslotenen)* 54
5.11.2. *NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters)* 82
5.11.3. *IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland)* 83
5.11.4. *VEH (Vereniging Eigen Huis)* 86
5.11.5. *MVA (Makelaarsvereniging Amsterdam)* 88
5.11.6. *Vastgoedbelang* 89
5.12. Expertsessies 93
5.12.1. *Expertsessie vastgoedprofessionals commercieel (6 februari)* 93
5.12.2. *Expertsessie vastgoedprofessionals wonen (7 februari)* 94
5.12.3. *Expertsessie banken (9 februari)* 94
5.12.4. *Expertsessie notarissen (14 februari)* 95
5.12.5. *Resultaten dwarskijksessie (7 maart)* 95

6. Initiatiefvoorstel CDA, PvdD en PvdO 102
6.1. Het initiatiefvoorstel 102
6.2. De reactie van het college 103

1. Samenvatting

De Overstapregeling die ter inspraak lag, is naar aanleiding van de inspraak aangepast. Het college van B&W meent dat er nu een regeling ligt die aantrekkelijk is voor erfpachters en goed voor de stad. Erfpachters met een uitsluitend woonbestemming (hierna: woning) kunnen kiezen voor zekerheid over hun canon (hierna: erfpachtkosten). De erfpachtkosten zijn naar aanleiding van de inspraak herzien en komen lager uit. Daarnaast krijgen erfpachters meer tijd om onder de gunstige voorwaarden van 2017 over te stappen. In deze Nota van Beantwoording geeft het college aan hoe de inspraakreacties zijn verwerkt en hoe ze hebben bijgedragen tot de aanpassingen die het college heeft gedaan.

In totaal hebben 6.930 insprekers een reactie gegeven op de Overstapregeling tijdens de inspraakperiode van 9 januari tot en met 19 februari 2017. Alle belanghebbenden zijn geïnformeerd over de inspraakperiode middels brieven, advertenties en social media. Er waren diverse mogelijkheden voor het stellen van vragen en dialoog. Inspreken kon mondeling tijdens de informatiemarkt, via de website, per mail en op papier via het inspraakformulier.
Tijdens de inspraakperiode ontstond er bij veel erfpachters onrust. Veel inspraakreacties gingen niet zozeer over het voorstel voor de Overstapregeling, maar over erfpacht en het effect van canonherzieningen op zich. Men "zag het zwaard van Damocles": na afloop van het huidige 50-jarige tijdvak een nieuw canonbedrag op basis van de marktwaarde. Veel erfpachters hadden zich kennelijk onvoldoende gerealiseerd dat dit ook in het huidige voortdurende stelsel aan de orde is.

De 6.930 reacties waren bijna zonder uitzondering kritisch. Vooral 'het is te duur' werd vaak genoemd (in 4.512 reacties). De erfpachtkosten hangen enerzijds samen met de Overstapregeling en anderzijds met de methode van grondwaardebepaling. Over de methode van grondwaardebepaling vond geen inspraak plaats, maar ook hier zijn wijzigingen in aangebracht. De vele kritiek op de herbouwkosten heeft het college zich aangetrokken door die te herzien. Het effect: lagere erfpachtkosten bij overstap.

Naast te duur vonden erfpachters het voorstel te complex en velen maakten zich zorgen of zij in hun huis kunnen blijven wonen. Uit veel reacties tijdens de inspraak bleek dat een groot aantal erfpachters zich niet realiseerde dat overstappen naar eeuwigdurende erfpacht niet direct financiële consequenties hoeft te hebben. Oftewel, dat zij nu, op basis van hun WOZ met prijspeil 1 januari 2014, kunnen overstappen en daarmee alleen nog maar vastleggen wat ze later, na afloop van hun huidige tijdvak, gaan betalen. De focus bij de erfpachters lag op het afkopen van het bedrag ineens bij overstap en dat zorgde voor extra onrust. Dit is mede aanleiding geweest aan canonbetalers een extra betalingsmogelijkheid te bieden naast voortzetting van canonbetaling of eeuwigdurende afkoop. Deze extra mogelijkheid bestaat eruit dat alleen de toekomstige canon na afloop van het huidige tijdvak wordt afgekocht en niet ook de canon over het huidige tijdvak.

De doelstelling van de Overstapregeling is het bieden van zekerheid en transparantie over erfpachtkosten aan erfpachters. Geen onvoorspelbare canonsprong meer na een tijdvak, maar eeuwigdurende zekerheid door een bekende canon na het tijdvak. Het college wil zoveel mogelijk erfpachters de kans geven over te stappen. Met behulp van de reacties en suggesties uit de

inspraakperiode is een Overstapregeling gemaakt die volgens het college een goede balans is tussen de belangen van erfpachters en die van de hele Amsterdamse gemeenschap.

De basis blijft residueel, maar wel aangepast
Het college handhaaft als basis de residuele methode van berekening van de erfpachtkosten voor woningen. Hierin wordt de grondwaarde bepaald door het verschil tussen de marktwaarde (WOZ) en de opstalwaarde, zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie in 2015. Dit is een eenduidige systematiek die zich baseert op drie objectief vastgestelde parameters: de WOZ-waarde, de opstalwaarde en het canonpercentage. Uit de inspraakreacties blijkt dat deze methode nog niet voldoende als transparant wordt gezien en de uitkomsten ervan te hoog.
Het college vindt het van belang dat dat de methode transparant, redelijk en billijk is. Daarom zijn in de uitwerking aanpassingen gedaan, waardoor de buurtstraatquotes (BSQ's) dalen. Zo maken funderingskosten nu deel uit van de opstalwaarde, is er een kwaliteitstoeslag ingevoerd voor duurdere woningen en wordt de opstalwaarde van grote eengezinswoningen aangepast.
Omdat het college vindt dat een BSQ niet hoger mag zijn dan 49% is daar een grens getrokken.

WOZ-waarde
In de Overstapregeling die ter inspraak lag, werd uitgegaan van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 als uitgangspunt voor overstappers in 2017 voor de berekening van de erfpachtkosten in plaats van de peildatum 1-1-2015 Deze WOZ-waarde is meestal lager dan de WOZ-waarde van 1-1-2015. Uit de inspraakreacties bleek dat in 10% van de gevallen dit niet het geval is. Omdat het de bedoeling van het college was om de 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 dan wel peildatum 1 januari 2015 wordt gehanteerd.

Overstappremie
Bovenstaande aanpassingen maken dat de Overstapregeling na de inspraak financieel gunstiger uitpakt voor erfpachters met een woning. Daar bovenop heeft het college besloten een overstappremie van 25% op de eeuwigdurende canon of de afkoopsom in te voeren. Veel insprekers gaven aan een korting verwacht te hebben. Zij zagen het hanteren van de aantrekkelijke WOZ 2014 bij overstap in 2017 plus de depreciatie van 10% niet als korting, en daarmee de Overstapregeling niet als financieel redelijk.

Vangnet
Voor erfpachters die nu een laag canonbedrag betalen, kan de canonsprong aan het einde van het tijdvak groot zijn. De huidige vangnetregeling biedt de erfpachter, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid om een tegemoetkoming in de erfpachtkosten te ontvangen als er sprake is van een canonsprong die de erfpachter onmogelijk kan betalen. Het college heeft besloten om de vangnetregeling uit te breiden met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling als het vermogen dat in de woning zit het gebruik van de huidige vangnetregeling in de weg zou staan. In die gevallen kan een erfpachter onder strikte criteria gebruik maken van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling tot het moment dat de erfpachter besluit de woning te verkopen.

Tijd om te beslissen
Veel inspraakreacties gingen over de druk die op de erfpachter werd gelegd om over te stappen in

2017. 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.
Daarom heeft het college besloten de termijn waarop erfpachters kunnen overstappen op basis van dezelfde voorwaarden zoals die in 2017 gelden te verlengen. Erfpachters die uiterlijk 31 december 2019 een ontvankelijk verzoek tot overstap indienen, kunnen overstappen op basis van de laagste WOZ-waarde van 2014 dan wel 2015, de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017 en het lage canonpercentage van 2,39% dat in 2017 van toepassing is. Dit canonpercentage is het laagste percentage dat in de AB2016-systematiek mogelijk is. De daaruit afgeleide canon wordt vanaf 1 januari 2017 aangepast aan de daadwerkelijke inflatie.

Vrijwillig
Overstappen blijft vrijwillig. Deze vrijwilligheid werd in veel reacties ter discussie gesteld: banken en de huizenmarkt zouden erfpachters kunnen dwingen over te stappen.
Wie niet overstapt, kan aan het eind van het tijdvak een nieuw voortdurend tijdvak kiezen met een canon voor 50 jaar. Een erfpachter die voor een voortdurend tijdvak kiest kan de erfpachtkosten desgewenst ook altijd laten bepalen door deskundigen.

Alleen woonbestemmingen
De Overstapregeling die nu voorligt is enkel van toepassing voor erfpachters van woningen en van bijbehorende bergingen en/of parkeerplaatsen. Het college kijkt na invoering van de Overstapregeling opnieuw naar de wenselijkheid en mogelijkheden van een Overstapregeling voor de bestemming niet-wonen. De reden hiervoor is dat de diversiteit van niet-woonobjecten zo groot is dat een modelmatige methode om tot de erfpachtgrondwaarde te komen niet mogelijk is. Individueel maatwerk is vereist en dat vergt aanzienlijk meer tijd dan een semi-geautomatiseerde methode. Erfpachters met een woning krijgen prioriteit.

Vanaf wanneer overstappen?
In juni 2017 neemt de gemeenteraad een besluit over de regeling. Alle erfpachters van woningen krijgen vervolgens, na een positief besluit, bericht en worden geïnformeerd over hoe en wanneer zij een aanbod voor overstappen kunnen aanvragen.

De belangrijkste verschillen van de ***aangepaste Overstapregeling, Grondwaardebepaling en Aanvullend beleid voor bestaande rechten*** op een rij:

- Aanvragen voor overstappen onder gunstige voorwaarden kan tot en met 31 december 2019 in plaats van alleen in 2017
- De laagste van de WOZ met peildatums 1-1-2014 of 1-1-2015, in plaats van alleen WOZ 2014
- 25% overstappremie in plaats van geen overstappremie
- BSQ's dalen van gemiddeld 28% naar gemiddeld 21%
- Hoogste BSQ daalt van 85% naar 49%
- Er komt een uitbreiding van de vangnetregeling met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling onder strikte

voorwaarden.
- Alleen erfpachters met een woning kunnen overstappen.
- Voor canonbetalende erfpachters komt er na overstap een extra betalingsvorm, namelijk alleen de eeuwigdurende canon afkopen.

2. Inleiding

Per 1 juli 2016 is eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften ingevoerd. Erfpachters met eeuwigdurende erfpacht hebben zekerheid over hun erfpachtkosten, omdat eeuwigdurende erfpacht geen canonherzieningen aan het einde van een tijdvak meer kent. Eeuwigdurende erfpacht biedt zekerheid en is transparant.
De gemeente wil dit systeem ook voor bestaande erfpachters mogelijk maken. Daartoe heeft de gemeente een Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht opgesteld.
Voor het college is het belangrijk dat de Overstapregeling duidelijkheid biedt en voorspelbaar is, transparant, vrijwillig en financieel redelijk en billijk.
De Overstapregeling lag van 9 januari tot en met 19 februari 2017 voor ter inspraak.
Het college vindt de inspraak een belangrijke stap in het uitwerken van de Overstapregeling en heeft de inspraakreacties zorgvuldig bekeken. Dat heeft geleid tot aanpassingen in de Overstapregeling. Daarnaast heeft het ook geleid tot aanpassingen in stukken die niet ter inspraak voorlagen, namelijk de Grondwaardebepaling en het Aanvullende Beleid voor bestaande erfpachtrechten. Het college geeft in deze Nota van Beantwoording aan hoe zij de inspraakreacties heeft betrokken bij het definitieve voorstel zoals het college dat ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorlegt.

Leeswijzer
De gemeente heeft 6.930 inspraakreacties binnengekregen. Deze zijn per onderwerp geclusterd. In deze Nota van Beantwoording staat per onderwerp wat de inspraakreacties waren en op welke wijze de gemeente met deze reacties is omgegaan.

Alle inspraakreacties zijn opgenomen in een tabel die (geanonimiseerd) ter inzage wordt gelegd.

2.1. Wat lag er ter inspraak voor

Ter inspraak lag voor het inspraakdocument "Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht" van 9 januari 2017. Hierin staan een toelichting op het inspraakproces en, geïllustreerd met rekenvoorbeelden, overstap naar eeuwigdurende erfpacht en de tekst van de Overstapregeling zelf.

- Tijdens de inspraak was een rekentool beschikbaar, waarmee erfpachters van woningen gedurende de inspraak globaal inzicht konden krijgen in wat hun erfpachtkosten na overstappen zouden zijn.
- De financiële effecten van de invoering van de Overstapregeling ten opzichte van de inkomsten uit het huidige voortdurende erfpachtstelsel voor de gemeente.

Het college kondigde bij aanvang van de inspraak aan ook de 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' en verschillende aanvullende beleidsstukken 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. Het gaat om:

- Het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' waarin is opgenomen hoe de actuele erfpachtgrondwaarden en canon berekend worden bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht.

- Het aanvullend erfpachtbeleid waarin staat beschreven hoe wordt omgegaan met wijzigingen zoals bestemmingswijziging, perceeluitbreiding, splitsingen en het afkopen van de canon (afkoopinstructie). Het aanvullend erfpachtbeleid bestond al voor het voortdurende erfpachtstelsel en is nu geschikt gemaakt voor zowel voortdurend als eeuwigdurende erfpachtrechten.

Veel van de ontvangen 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. Over het beleid Grondwaardebepaling vond geen inspraak plaats, maar het college heeft bij het aanpassen van de Overstapregeling, de methode van grondwaardebepaling en het aanvullende beleid in samenhang bezien.

2.2. Opzet van de inspraak

De inspraak is gestart op 9 januari en liep tot en met 19 februari 2017. Alle erfpachters zijn per brief op de hoogte gesteld van de inspraakperiode en de mogelijkheden om informatie te verkrijgen en in te spreken. De inspraak is verder aangekondigd op de site van de gemeente Amsterdam, in diverse kranten, met posters op straat, via sociale media en ook in het openbaar vervoer. De gemeente heeft alle informatie beschikbaar gesteld op de website van de gemeente.

De gemeente heeft gedurende de inspraakperiode een rekentool op de website aangeboden. Met deze rekentool konden bijna alle individuele erfpachters van woningen een indicatie krijgen wat de overstap in financiële zin voor hen zou kunnen betekenen.
Ook organiseerde de gemeenten een informatiemarkt, op 31 januari, 1 en 2 februari2017 Doel van de informatiemarkt was om belanghebbenden informatie te geven over de Overstapregeling, te helpen bij het invullen van de rekentool en inspreken te faciliteren.

Mensen konden verder bellen en mailen met de gemeente bij vragen over de Overstapregeling. De gemeente probeerde vragen zo snel mogelijk te beantwoorden, zodat mensen de antwoorden konden betrekken bij hun inspraakreactie.

Er kon op de volgende manieren worden ingesproken:
- Mondeling en schriftelijk, tijdens de informatiemarkt
- via het inspraakformulier op de website
- per e-mail en
- per reguliere post.

De inspraak is op 19 februari 2017 geëindigd. De inspraakreacties die vanaf 20 februari 2017 nog binnen zijn gekomen zijn niet meer meegenomen. Dit betreffen circa 145 reacties. Deze reacties bevatten overigens geen nieuwe onderwerpen.

3. Inspraak leidt tot veel reacties

De Overstapregeling heeft 6 weken lang in de belangstelling gestaan van veel Amsterdammers. Dat heeft geresulteerd in 6.930 inspraakreacties, 3.750 telefoontjes, 919 vragen per mail, 123.000 paginabezoeken op de website van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, 40.000 rekentoolberekeningen en 20.000 berichten op sociale media.

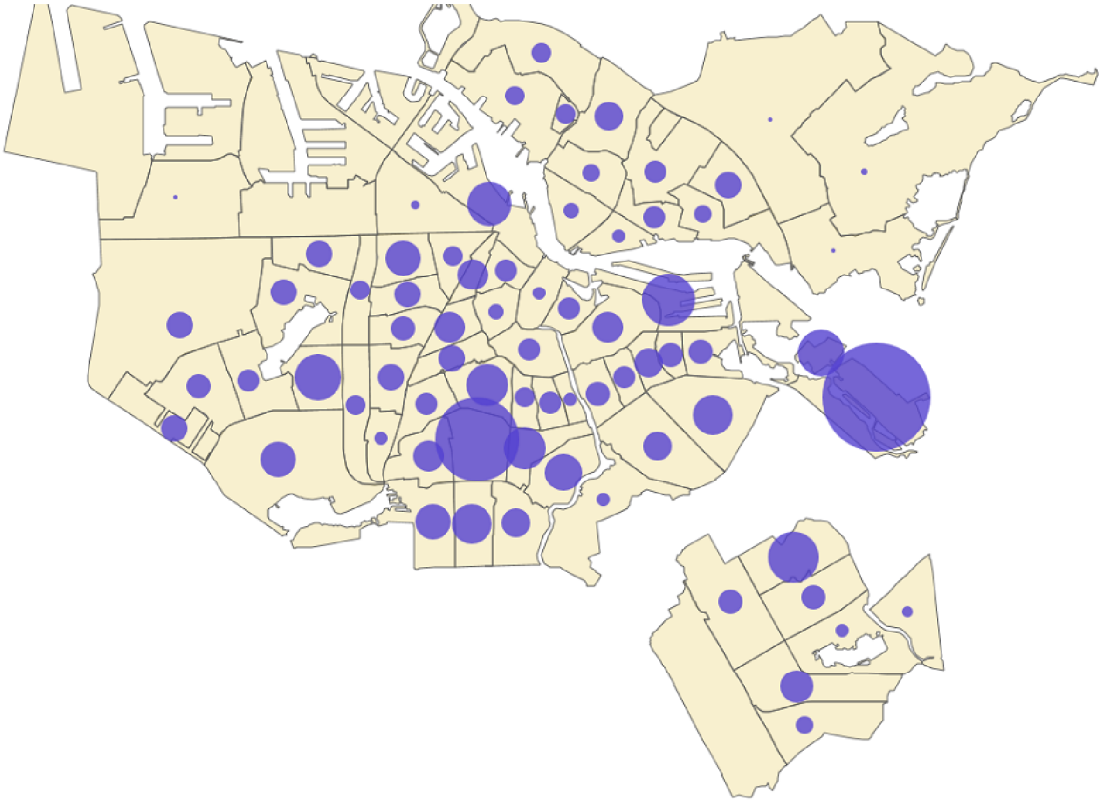
Een totaal van 6.930 inspraakreacties is een uniek hoog aantal inspraakreacties. Er zijn bij het college geen voorbeelden bekend van eerdere collegevoorstellen die een zo hoog aantal insprekers kennen. Dit grote aantal, voornamelijk kritische, insprekers betekent dat er nog onvoldoende draagvlak voor 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.

3.1. Herkomst van de inspraakreacties

3.1.1. Veel ingesproken door Oud-Zuid en IJburg

Er zijn twee locaties in de stad die er qua hoeveelheid reacties uit springen: 19,7% van de reacties kwam uit IJburg (postcodegebied 1087 + 1086) en 9,6% uit Oud-Zuid (postcodegebied 1077). Vanuit IJburg zijn 1.367 reacties binnen gekomen, wat er op neerkomt dat circa 27% van de erfpachters die in aanmerking komen voor een overstap hebben ingesproken. In het postcodegebied 1077, Oud Zuid, hebben 750 mensen gereageerd en dat is 15% van de woningerfpachters die kunnen overstappen.

In onderstaande grafiek en kaart is aangegeven hoeveel inspraakreacties uit de verschillende delen van de stad zijn binnengekomen.



De omvang van de stip laat in verhouding het aantal insprekers zien.

Door de locatie van de insprekers te combineren met de gemiddelde WOZ-waarde en de gemiddelde buurtstraatquotes (BSQ's) wordt duidelijk dat over het algemeen de buurten met veel insprekers een bovengemiddelde BSQ en WOZ hebben. De Zuid-Oost-postcodegebieden zijn hierop een uitzondering.

In onderstaande tabel is het aantal insprekers per postcodebied afgezet tegen het aantal woningen waarvoor de Overstapregeling van toepassing zal zijn (dus exclusief corporatiewoningen) en ook is aangegeven wat de gemiddelde WOZ en de gemiddelde BSQ is.

In de tabel zijn omwille van het overzicht de postcodegebieden met minder dan 100 insprekers samengevoegd.

Postcodes	inspreken	woningen ex corporatie	% woningen	% inspreken	WOZ eengezinswoning	BSQ eengezinswoning	WOZ meergezinswoning	BSQ meergezinswoning
1087	1.163	4.073	28,6%	16,8%	477.965	52	255.583	22
1077	668	4.361	15,3%	9,6%	1.384.856	68	490.889	46
1019	266	5.409	4,9%	3,8%	467.819	55	319.468	32
1103	233	3.038	7,7%	3,4%	228.864	20	141.634	5
1065	204	2.220	9,2%	2,9%	260.396	27	149.298	5
1086	204	960	21,3%	2,9%	402.379	50	268.287	23
1013	179	6.194	2,9%	2,6%	615.804		299.766	37
1071	158	6.453	2,4%	2,3%	1.557.566	70	517.385	50
1078	156	5.773	2,7%	2,3%	1.037.260	65	299.553	40
1098	153	5.001	3,1%	2,2%	572.525	58	294.851	34
1082	148	4.519	3,3%	2,1%	449.129	48	257.360	22
1079	133	5.039	2,6%	1,9%	730.177	54	249.602	37
1081	117	2.051	5,7%	1,7%	487.854	49	245.153	23
1066	111	4.886	2,3%	1,6%	283.162	36	213.759	12
1055	109	6.174	1,8%	1,6%	889.250	39	171.359	22
1106	100			1,4%	201.884	24	136.941	5
overig PC	2.311	162.404	1,4%	33,3%				
Geen PC	397	3.313	12,0%	5,7%				
NL	120			1,7%				
Totalen	**6.930**	**231.868**	**3,0%**	**100,0%**				

3.1.2. Vooral inspraakreactie van erfpachters met een woning

Hoewel de omvang van de erfpachtportefeuille in financiële zin ongeveer gelijk is verdeeld over woon- en niet-woonbestemmingen zijn de inspraakreacties in grote meerderheid ingebracht door erfpachters met een woning. Van de 6.930 zijn er 33 reacties van erfpachters met de bestemming niet-wonen en 19 reacties van professionals. De gemeente leidt daaruit af dat er onder erfpachters met een woning veel meer behoefte was om te reageren dan onder andere bestemmingen. Er zijn slechts 37 reacties van Amsterdammers die geen erfpachter waren.

3.1.3. Belangenverenigingen

Van de binnengekomen gekomen reacties zijn er zes van belangenvertegenwoordigers:

- SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam, 908 aangeslotenen)
- NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters)
- IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland)
- VEH (Vereniging Eigen Huis)
- MVA (Makelaarsvereniging Amsterdam)
- Vastgoedbelang.

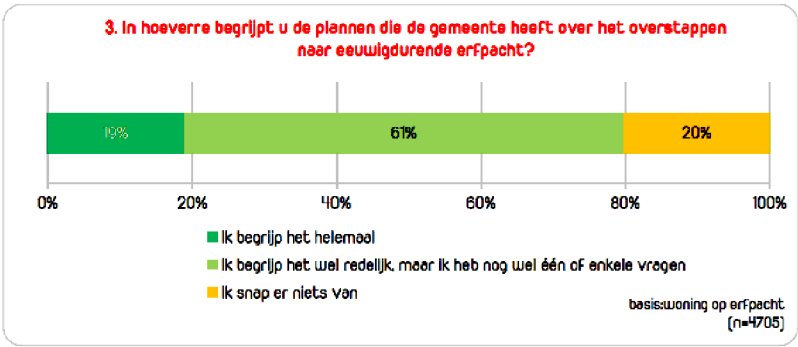
3.2. Hoe goed zijn erfpachters geïnformeerd?

Erfpachters hebben zich op tal van manieren in kennis kunnen stellen over erfpacht. De gemeente heeft de indruk dat veel erfpachters kennis hebben genomen van de erfpachtplannen en zich in de plannen hebben verdiept. Een onderzoek naar de mate waarin erfpachters zich hebben verdiept in de Overstapregeling heeft de gemeente niet uitgevoerd. Wel heeft de Vereniging Eigen Huis onder haar leden een dergelijk onderzoek gedaan.

3.2.1. Ledenraadpleging VEH

De Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft tijdens de inspraakperiode een ledenraadpleging uitgevoerd om een beeld te krijgen wat haar Amsterdamse leden vinden van de Overstapregeling. Deze ledenraadpleging geeft een beeld van de mate waarin erfpachters (die lid zijn van de VEH) zich hebben geïnformeerd en wat zij vinden van de voorgestelde Overstapregeling.

De VEH heeft 4.705 reacties ontvangen van leden met een woning op erfpacht. Wat uit de rapportage blijkt, is dat er geen enkele erfpachter is die niets heeft gehoord over de Overstapregeling, dat 31% de plannen heeft bestudeerd en 71% de brief van de gemeente heeft gelezen.
Bij de respondenten is ook veel inzicht in de Overstapregeling. Een klein deel (20%) snapt de plannen in het geheel niet, 61% begrijpt ze redelijk maar heeft nog een enkele vraag, 19% snapt de plannen volledig. Overigens blijkt uit de VEH-ledenraadpleging dat woningen met een bovengemiddelde WOZ-waarde oververtegenwoordigd waren.



Bron: VEH, ledenraadpleging Amsterdamse erfpacht

Ook blijkt dat veel erfpachters de rekentool hebben gebruikt (50%) of nog verwacht te gebruiken (29%). Een aantal erfpachters (12%) vond de rekentool te ingewikkeld en 8% verwacht de rekentool niet te gebruiken.

3.2.2. Meer dan 40.000 berekeningen in de rekentool

De rekentool was gedurende de gehele inspraakperiode online. In het totaal zijn 40.420 volledige berekeningen gemaakt door 29.504 unieke bezoekers. De gemiddelde tijd die mensen daarvoor nodig hadden bedroeg ongeveer 10 minuten.

De rekentool is daarmee een succes. Hij heeft voorzien in een behoefte aan inzicht in de erfpachtkosten en was belangrijk voor Amsterdammers om een goede inspraak te kunnen doen. In het totaal hebben ca. 6.930 mensen een inspraakreactie gestuurd.
De gemeente heeft de informatie die de erfpachter heeft ingevuld evenals de uitkomsten niet vastgelegd vanuit het oogpunt van privacy. Dat betekent dat ook niet kan worden geanalyseerd of er een relatie ligt tussen het de mensen die hebben ingesproken en hun uitkomsten uit de rekentool.

Mensen konden de gemeente bellen voor ondersteuning waarbij de rekentool samen met een medewerker van de gemeente kon worden ingevuld. Daarnaast is op de informatiemarkt de mogelijkheid geboden om met ondersteuning en toelichting de rekentool in te vullen. In het totaal hebben circa 500 mensen van deze mogelijkheden gebruik gemaakt.

Aan het einde van de rekentool werd de vraag gesteld of erfpachters naar aanleiding van het invullen van de rekentool geïnteresseerd waren om over te stappen. In totaal hebben 15.048 mensen deze vraag beantwoord. De antwoorden waren:

- Ik stap over: 6%
- Ik weet het nog niet: 59%
- Ik stap niet over: 35%

Hieruit leidt het college af dat er een aanzienlijke groep is die op basis van de rekentool niet wil overstappen. De grootste groep geeft echter aan nog geen keuze te hebben gemaakt. In het licht van de veelal negatieve reacties vindt de gemeente dat een relatief grote groep.

De VEH heeft in haar ledenraadpleging naar aanleiding van de rekentool de vraag gesteld of mensen van plan waren om af te kopen. De respondenten (4.705) geven aan:

- Ik koop zeker of waarschijnlijk af: 6%
- Ik koop waarschijnlijk niet af: 28%
- Ik weet niet of ik afkoop: 29%
- Ik koop zeker niet af: 37%

De vraag of erfpachters van plan waren om over te stappen is niet gesteld door de VEH is, er is dan ook geen directe relatie te leggen tussen de enquête van de gemeente en de enquête van de VEH. Het is de gemeente niet duidelijk of respondenten zich bij het geven van een antwoord goed hebben gerealiseerd dat er een verschil is tussen afkopen (een betaalvorm) en overstappen, waarna vervolgens voor afkopen of voor canonbetaling na afloop van het huidige tijdvak gekozen kan worden.

3.3. Beeld van de inspraak

3.3.1. Vraag en antwoord

In totaal zijn er 919 vragen per mail binnengekomen. De binnengekomen vragen zijn tijdens de inspraakperiode zo snel mogelijk beantwoord, maar door de grote hoeveelheid duurde het beantwoorden van de vragen soms een aantal weken. Iedereen die vóór 13 februari 2017 een vraag heeft gesteld heeft hiervan het antwoord nog voor het einde van de inspraak gekregen.

Week 0	Week 1	Week 2	Week 3	Week 4	Week 5	Week 6	Totaal
-	364	134	62	133	80	146	919

Er is ook veel gebeld. In totaal zijn vanaf 5 januari tot het eind van de inspraak 3.750 mensen telefonisch te woord gestaan:

Week 0	Week 1	Week 2	Week 3	Week 4	Week 5	Week 6	Totaal
39	1.159	666	458	715	377	336	3.750

3.3.2. Bijeenkomsten

Er waren gedurende de inspraak verschillende openbare bijeenkomsten, soms door de gemeente georganiseerd en allemaal in aanwezigheid van de gemeente. Het gaat dan om de volgende bijeenkomsten:

- Pakhuis De Zwijger (23 januari)
- Klantenpanel (24 januari)
- Informatiemarkt Stadhuis (31 januari tot en met 2 februari)
- Demonstratie voor Stadhuis (31 januari)
- Stadsdeel Zuid (7 februari)
- Raadscommissie Ruimtelijke Ordening (8 februari).

De bijeenkomsten in Pakhuis De Zwijger, in Zuid en de raadscommissie waren via een livestream op internet te volgen, waardoor deze een groter bereik hadden dan alleen de aanwezigen in de zaal.

3.3.3. (Sociale) media

In zes weken tijd zijn er zo'n twintigduizend berichten verschenen op social media door bijna 4.000 verschillende auteurs: circa 17.000 op twitter en 2.000 op Facebook. Een groot aantal hiervan is verstuurd door een kleine groep, te weten SEBA: (2.352), StopErfpacht (1.001), Huisjeopvlie (778) en Jord Stam (908).

- 225 mensen hebben 10 berichten of meer gestuurd,
- 50 mensen 40 berichten of meer,
- 17 mensen 100 berichten of meer.

Nog niet eerder sinds de vernieuwing van het erfpachtstelsel, is er zoveel gereageerd als in deze inspraakperiode. Waar er eerst maar een klein groepje was dat de erfpachtdiscussie gaande hield, zie je dat nu veel meer mensen zich betrokken voelen bij het onderwerp. Het bereik is dus toegenomen. Berichten gaan vooral over woningen en niet of nauwelijks over commercieel vastgoed.

De berichten zijn voornamelijk kritisch, slechts een enkeling spreekt zich positief uit over erfpacht of vindt dat erfpachters onterecht boos worden omdat ze zelf hebben gekozen voor erfpacht.

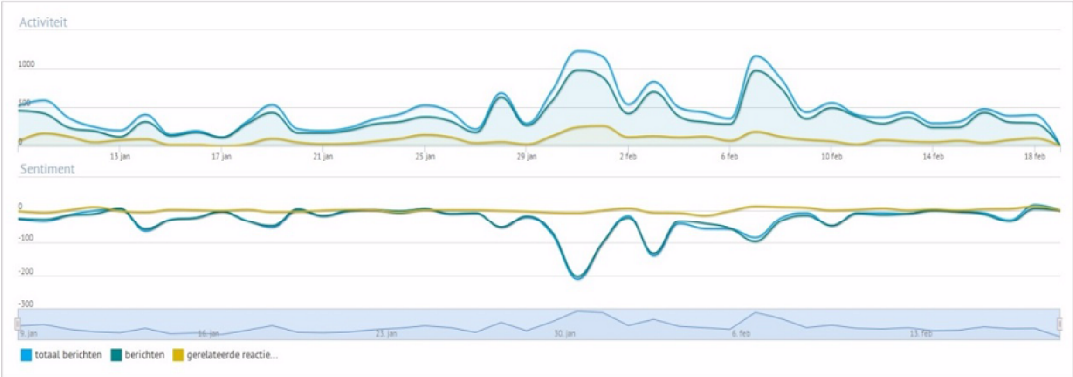
Uit de berichtgeving blijkt dat de buurtstraatquote een bekende term is geworden. Wel hebben mensen veel vragen over hoe deze quote tot stand is gekomen. Ook het begrip grondwaarde(bepaling) lijkt nu algemeen bekend te zijn.

De grootste pieken waren:

- 31 januari (1.226 berichten) naar aanleiding van demonstratie bij Stopera
- 7 februari (1.162 berichten) naar aanleiding van avond met wethouder Van der Burg in Zuid.

Kleinere pieken:

- 19 februari, 867 berichten. Aanleiding: item NOS journaal.
- 3 februari, 832 berichten. Aanleiding: verschijnen reactie VEH.
- 28 januari, 686 berichten. Aanleiding: bericht NU.nl 'Gemeente Amsterdam weet te weinig van erfpacht', n.a.v. reactie NLVE.
- 10 februari, 559 berichten. Aanleiding: vergadering gemeenteraad.
- 19 januari, 534 berichten. Aanleiding: artikel Telegraaf 'Walgelijke woorden tijdens erfpachtdebat', n.a.v. commissievergadering.



Een aantal woorden keert veel terug en kleurt de discussie:

- **Paniek** bij Amsterdamse huizenbezitters, erfpachtplan veroorzaakt grote paniek, paniek door nieuwe erfpachtregeling.
- **Diefstal**. Pure diefstal, grenst aan diefstal, diefstal met oneigenlijke argumenten.
- **Systeemfouten**/weeffouten. Term systeemfouten is geïntroduceerd door rapport VEH/RIGO.

En verder: Golf van kritiek, Woonboete, het desastreus uitpakt voor erfpachters, Protest tegen dure erfpacht, Enorme woede, Eeuwigdurend duur, Onbetaalbaar hoge afkoopsom, Sterke gevoelens onder Amsterdammers, Rupsje Nooitgenoeg, Flitskorting (=WOZ van 2014), Grote onrust, Schijnvertoning van de gemeente.



Media

Op donderdagmiddag 5 januari staat het eerste stuk over de Overstapregeling online. Het Parool kopt: 'Amsterdammers kunnen kiezen voor eeuwigdurende erfpacht'. Hierin wordt de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht uitgelegd. Zo ook in een stuk dezelfde middag op de website van AT5. Al snel reageert de SEBA op Twitter: 'Overstapregeling erfpacht lijkt ordinaire prijsverhoging'.
Op vrijdagochtend 6 januari kopt De Telegraaf: 'Eindelijk einde afroming via erfpacht'. Hierin staat uitgelegd dat men bij overstappen naar het nieuwe stelsel ofwel een vast bedrag blijft betalen voor gebruik van de grond, of de erfpacht voor 'eeuwig' af kan kopen. Het Parool van dezelfde dag spreekt over een 'ingewikkelde keuze waar mogelijk tienduizenden euro's mee gemoeid zijn'. De nadruk wordt gelegd op afkopen. In de NRC van vrijdag 6 januari staan vragen en antwoorden over het waarom en hoe van de plannen. Plus een reactie van de SEBA die stelt dat veel Amsterdammers hun huis zullen moeten verkopen als de grond tegen de actuele waarde wordt afgerekend. In het weekend dat volgt noemt het Parool in een stuk over het nieuwe politieke jaar de aanpassing van het erfpachtstelsel "de kers op de taart voor collegepartijen VVD en D66". Ook in de krant wat eerste reacties vanuit de politiek.

Op maandag 9 januari start de inspraak en is de rekentool online. Al vroeg in de ochtend zit Wethouder Van der Burg bij Radio 1 om de Overstapregeling toe te lichten. Deze eerste dag trekt de rekentool 6.000 bezoekers. Dat aantal stijgt snel als in die week de 110.000 erfpachters een brief over de inspraak krijgen. De verhalen in de media worden emotioneler: erfpachters vertellen over welke hoge bedragen hen boven het hoofd hangen, en welke gevolgen dat heeft. De focus ligt op de afkoopbedragen bij overstappen. Dat men ook kan kiezen voor wel overstappen, maar pas na einde huidig tijdvak een nieuw canonbedrag betalen, lijkt veel mensen niet duidelijk. Op 14 januari zegt wethouder Van der Burg in het Parool onderschat te hebben wat de plannen en de rekentool teweeg zouden brengen bij erfpachters van woningen: "Ze kwamen er nu achter dat een zwaard van Damocles boven hun hoofd hangt. Maar dat hing er altijd al. Alleen nu kunnen ze het zien." Op 19 januari kopt de krant op de voorpagina: 'Hoogspanning op de Stopera door erfpacht.' Dit naar aanleiding van een rumoerig verlopen commissievergadering Ruimtelijke Ordening.

Op 27 januari komt het NRC met een artikel waarin de depreciatie en de BSQ worden uitgelegd.
Op 30 januari is eeuwigdurende erfpacht een onderwerp in Radar: verhalen van erfpachters die hun toekomstige erfpachtkosten niet kunnen opbrengen. De toelichting van de gemeente wordt niet genoemd en alleen op de website van het programma geplaatst.
Op dinsdag 31 januari in de Telegraaf een artikel met als kop "Erfpachtwoede naar nieuwe hoogte". Met een verwijzing van de geplande demonstratie die middag voor de Stopera, waar de driedaagse informatiemarkt van start gaat.

Op 4 februari verscheen een stuk in het Parool: een schematische weergave van voortdurende erfpacht versus eeuwigdurend en de keuzemogelijkheden daarin. Ook Hierin wordt niet helder dat wel of niet overstappen een keuze is, evenals afkopen of een nieuw canonbedrag na einde huidig tijdvak. CDA raadslid Boomsma haalt op 9 februari de Telegraaf met zijn initiatiefvoorstel dat gebaseerd is op een andere rekenmethode. "Die methode zal leiden tot veel lagere en redelijkere bedragen", zegt hij.
De Volkskrant bericht op 16 februari voor het eerst over de inspraak en verhaalt over 'welgestelde grijze demonstranten' die zich verzetten tegen de 'neteligste politieke kwestie op het Amsterdamse stadhuis' en denkt dat de onzekerheid over erfpacht nog wel even boven de stad blijft hangen. 'Met als enige verschil dat Amsterdamse huizenbezitters en -kopers zich daar nu massaal van bewust zijn.'
Een nieuw geluid staat op 18 februari in het Parool. In een opiniestuk betoogd erfpachter Marty Zwaan "(..) De gemeente? Dat zijn we zelf. Natuurlijk moet de grond marktconform worden verpacht. Nu de grondprijzen binnen de Ring tussen de 800 en 2400 euro per vierkante meter doen, kan de gemeente veel geld binnenhalen om mooie dingen te realiseren voor de stad. Voor ons. (..) Het uitdelen van kortingen betekent het benadelen van alle Amsterdammers die geen erfpachter zijn. En dat zijn er nogal wat."
Op zondag 19 februari, de laatste dag van de inspraakperiode, is erfpacht in Amsterdam een onderwerp in het NOS journaal. Aan het woord bewoners die het plan onduidelijk noemen en zich zorgen maken over de hoge bedragen die zij straks, volgens het voorliggende plan, voor erfpacht moeten gaan betalen.

4. Reactie college op hoofdlijnen

Naar aanleiding van de inspraak heeft het college de Overstapregeling aangepast. Ook heeft het college aanpassingen gedaan in de methode Grondwaardebepaling en het aanvullende beleid. Het college gaat er vanuit dat met die aanpassingen een Overstapregeling ter besluitvorming wordt voorgelegd die aantrekkelijk is voor erfpachters en goed is voor de stad.

De Overstapregeling zoals die de inspraak is ingegaan heeft veel losgemaakt. Uit het aantal reacties kan worden afgeleid dat veel erfpachters zich in het onderwerp hebben verdiept. Het overgrote deel van de insprekers vindt dat de Overstapregeling niet voldoende aansluit bij de verwachtingen en niet redelijk en billijk is. Het beeld dat het college aan de inspraakreacties overhoudt kan als volgt worden samengevat:

- *Geschrokken*

Voor veel van de erfpachters is nu duidelijk geworden dat de canon aanzienlijk stijgt voor het volgende tijdvak. Erfpachters die zich daar al bewust van waren geven aan erg geschrokken te zijn van de omvang van de stijging. Zij vragen zich af hoe ze hadden kunnen weten dat de stijging zo groot kan zou zijn en hoe zij zich daar op hadden moeten voorbereiden.
Een belangrijk punt is ook dat erfpachters alleen in staat zijn om de nieuwe canon of afkoopsom te vergelijken met hun huidige canon of afkoopsom. Erfpachters hebben geen inzicht in de canon en afkoopsom die bij een canonherziening in het huidige stelsel aan de orde zouden zijn. Dit geeft daardoor geen goede vergelijking en vertekent het beeld van de erfpachter. Omdat het huidige stelsel geen modelmatige methode kent voor het berekenen van de erfpachtgrondwaarde en deze enkel bij einde van het tijdvak bepaald kan worden was dit niet mogelijk.

- *Geen oog voor "canonbetaling straks"*

Erfpachters zijn vooral geschrokken van het afkoopbedrag en veel van de conclusies over het voorstel van de gemeente worden daarop gebaseerd. De gemeente had door het aanbieden van de mogelijkheid om "nu" over te stappen en "straks", aan het einde van het tijdvak, de nieuwe canon te gaan betalen gedacht een interessante optie aan te bieden. Uit reacties en gesprekken met erfpachters blijkt dat velen die mogelijkheid niet hebben herkend. Wanneer erfpachters deze mogelijkheid krijgen uitgelegd blijkt dat veel erfpachters die optie toch interessant vinden.

- *BSQ te hoog en niet transparant*

De BSQ die aangeeft welk deel van de WOZ-waarde wordt toegerekend aan de waarde van de grond wordt door veel erfpachters ervaren als oneerlijk en "dubbel pakken". Het argument is dat de WOZ al hoger is en dan ook nog eens de BSQ. Individueel uitleggen van de methodiek helpt daarbij wel maar neemt dat onbehagen meestal niet weg.

- *Onzekerheid over de toekomst*

Het college ziet ook dat veel erfpachters bezorgd zijn in situaties die het college had voorzien en had gedacht te ondervangen. Soms is de uitleg van het college blijkbaar onvoldoende geweest, maar ook is duidelijk dat in sommige gevallen de erfpachter het voorstel van het college niet als oplossing ziet.
Het college had verwacht dat erfpachters het aanbod om in 2017 over te stappen op basis van de WOZ-waarde van 1-1-2014 interessant zouden vinden, omdat de erfpachter kan kiezen voor canonbetaling die pas in gaat aan het einde van het tijdvak. Het college heeft gemerkt dat voor veel erfpachters die optie niet echt duidelijk is geworden en/of als interessant wordt gezien.

Ook ziet het college dat erfpachters zich onder druk gezet voelen. Ook als het tijdvak nog lang loopt voelen erfpachters zich gedwongen om in 2017 een besluit te moeten nemen omdat alleen dan het aanbod wordt gebaseerd op de aantrekkelijke WOZ-waarde van 1-1-2014.

Het college heeft de Overstapregeling de inspraak ingebracht om van Amsterdammers, belangenorganisaties, professionals en overige belanghebbenden te horen wat zij vonden van het voorstel. Het college wil een Overstapregeling die redelijk en billijk is.
De voorgestelde Overstapregeling is dat in de ogen van de insprekers niet. Het college heeft goed geluisterd naar de inspraakreacties en naar aanleiding daarvan de Overstapregeling aangepast.
Het college heeft die aanpassingen gedaan in het verlengde van de al eerder gezette stappen:

- Coalitieakkoord (juni 2014)
- Startdocument eeuwigdurende erfpacht (februari 2015)
- Advies Grondwaardecommissie "Schoon schip" (juni 2015)
- Standpunt college over advies Grondwaardecommissie (oktober 2015)
- Contouren van het nieuwe stelsel (februari 2016)
- Raadsbesluit Invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (juni 2016).

In dit hoofdstuk reageert het college op de meest voorkomende punten uit de inspraak. Als eerste gaat het college in op de wijze waarop het coalitieakkoord (4.1) en het advies van de grondwaardecommissie (4.2) uitgangspunt zijn voor de Overstapregeling en hoe zich dat verhoudt tot de inspraakreacties. Vervolgens gaat het college in op de technische verbeteringen in de methodiek (4.3) en de wijze waarop de redelijkheid en billijkheid is versterkt (4.4).

In hoofdstuk 5 wordt gedetailleerd ingegaan op alle inspraakreacties.

4.1. Van coalitieakkoord tot Overstapregeling

In het coalitieakkoord is ten aanzien van het erfpachtstelsel het volgende opgenomen:
"We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.

Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem. In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."

In het startdocument heeft het college de afspraak uit het coalitieakkoord nader uitgewerkt. Dit startdocument is na een brede consultatie (erfpachters, belangenvertegenwoordigers, experts) en bespreking in de raadscommissie RO en de gemeenteraad door het college vastgesteld (februari 2015).

In het coalitieakkoord is aangegeven dat een commissie van onafhankelijke deskundigen zou worden gevraagd om te adviseren over de beste methode van grondwaardering. Deze keuze is

gemaakt om een methodiek aangereikt te krijgen die onafhankelijk en wetenschappelijk verantwoord is en voortkomt uit de inhoud van het vraagstuk. In het Startdocument is de opdracht van de Grondwaardecommissie opgenomen.

Na inspraak op de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het uitgiftebeleid voor nieuwe rechten, heeft de gemeenteraad in juni 2016 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe uitgiften. Daartoe zijn de Algemene Bepalingen 2016, het bijbehorende grondprijsbeleid (canonpercentage en grondprijzen) en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht vastgesteld.

De basis van de Overstapregeling ligt besloten in het Startdocument, het advies van de Grondwaardecommissie, het collegebesluit "de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht" uit januari 2016 en het gemeenteraadsbesluit van juni 2016.

4.2. Het advies van de Grondwaardecommissie als basis

Het college heeft in 2015 bewust een onafhankelijke commissie gevraagd om te adviseren over de manier waarop de erfpachtkosten bij eeuwigdurende erfpacht zouden moeten worden bepaald. Het college heeft 6 oktober 2015 laten weten zich op hoofdlijnen in het advies te kunnen vinden en de uitwerking van de Overstapregeling is dan ook op dit advies gebaseerd.
Het college hecht zeer aan het advies van de GWC en vindt het belangrijk dat de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling op het advies van de GWC zijn geënt. Een belangrijke component daarin is de door de GWC geadviseerde residuele grondwaardebepaling. Veel insprekers zijn van mening dat de residuele methode (waarbij de grondwaarde wordt bepaald door het verschil tussen de marktwaarde en de herbouwkosten) van grondwaardebepaling geen goed uitgangspunt is. De gemeente heeft het advies van de GWC overgenomen en ligt dat hieronder nader toe. Daarnaast heeft de GWC geadviseerd om na berekening van de erfpachtkosten een korting te geven om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht interessant te maken en aan te sluiten bij kortingen die erfpachters gewend zijn te krijgen.

Residuele grondwaardebepaling basis voor de erfpachtkosten
Bij de start van de inspraak heeft het college aangegeven dat de samenhang tussen de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullende beleid belangrijk is. Dat was ook de reden waarom het college alle stukken beschikbaar heeft gesteld tijdens de inspraak.

In deze Nota van Beantwoording wil het college die samenhang vasthouden zodat het voor erfpachters en gemeenteraad goed te volgen is welke afwegingen het college heeft gemaakt.

Door veel insprekers is (direct of indirect) kritiek geuit tegen de door de GWC geadviseerde residuele methode voor het berekenen van de erfpachtgrondwaarde. De methode wordt door de SEBA en de MWC als ongeschikt gezien met de volgende argumenten:

- "de afkoopsom van de eeuwigdurende erfpacht valt dermate hoog uit dat geen redelijk handelend erfpachter van het aanbod gebruik zal maken."
- "De residuele methode gaat uit van de volstrekte fictie dat de bestaande opstallen op erfpachtgrond worden gesloopt en het erfpachtrecht dan opnieuw wordt uitgegeven waarna herbouwplaats vindt."

- "Het druist in tegen de rechten van de erfpachter die een voortdurend erfpachtrecht heeft gekocht. Hij (of zij) wordt gedwongen zijn recht in te leveren en het opnieuw te kopen tegen de dan geldende grondprijs."
- "In het canonpercentage zit ten dele een dubbele vergoeding voor inflatie door de minimum reële rentevoet."
- "Te weinig compensatie voor de wetsficties verbonden aan de WOZ-waardebepaling (eigen grond en leeg te verkopen) en voor eigen investeringen"
- "Het inzicht in de berekening van de BSQ voor woningen is onvoldoende"

De MWC heeft een alternatief voorstel gedaan om te komen tot de bepaling van de erfpachtkosten voor bestaande erfpachtrechten. Deze alternatieve methode vindt de gemeente ongeschikt zoals ook in de brief van het college aan de SEBA d.d. 5 januari 2017 staat.

De gemeente heeft weloverwogen besloten de residuele methode te blijven gebruiken voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde. Het advies van de GWC was hiervoor van belang. De GWC heeft onderzoek gedaan naar de verschillende mogelijkheden om tot bepaling van de erfpachtkosten te komen en heeft drie verschillende en algemeen geaccepteerde methodieken voor het bepalen van de waarde van de grond afgewogen: residuele waardemethodiek, grondquote en comparatieve methode. Zij concluderen na afweging van de methodieken het volgende: *"Een vergelijking van de drie waarderingsmethoden voor grondwaarde laat zien dat de grondquotemethode en de comparatieve methode onoverkomelijke nadelen hebben. De residuele-waardemethode heeft ook nadelen, maar die zijn minder fundamenteel van aard. De wetenschappelijke literatuur laat een duidelijke voorkeur zien voor de residuele-waardemethode. Wij adviseren de gemeente Amsterdam dan ook om deze methode te gebruiken als basis voor het bepalen van de grondwaarde."*
Het college kan zich vinden in deze conclusie van de Grondwaardecommissie en ziet in de aangedragen argumenten door insprekers geen reden om af te zien van de residuele methode.

Het college snapt het argument dat voor de residuele methode ficties nodig zijn, maar ziet daarin geen reden om deze methode af te wijzen. Het college is het ook niet eens dat de methode indruist tegen de rechten van de erfpachter. Erfpachters worden niet gedwongen gebruik te maken van de Overstapregeling. En bij einde tijdvak is de erfpachter vrij in het voortdurende stelsel te blijven en de canon door onafhankelijke deskundigen te laten bepalen.

Het voorstel om uit te gaan van de historische grondquote of grondwaarde (zoals bijvoorbeeld in het initiatiefvoorstel van CDA) bij de bepaling van de huidige canon heeft als groot nadeel dat dit geen recht doet aan de huidige waardeverschillen in de stad. Oude rechten profiteren hiervan omdat de grondwaarde relatief laag uit zal vallen en woningen in Zuid-oost ondervinden hier nadeel van. Daar zal de grondwaarde juist hoog uitvallen. Dit leidt tot canonverschillen die geen relatie hebben met de huidige waarde van het gebruik van de grond en dat is niet logisch en daardoor ongewenst. Bovendien is bij veel oudere rechten de historische grondquote niet meer te achterhalen.

Het college vindt het belangrijk dat er een eenduidige systematiek is die het mogelijk maakt om in individuele gevallen tot een precieze bepaling van de erfpachtkosten te komen. De residuele methodiek zoals geadviseerd door de GWC voldoet daar aan omdat deze (voor woningen)

gebaseerd is op de WOZ-waarde, herbouwkosten en canonpercentage. Voor deze 3 parameters geldt dat deze objectief worden vastgesteld.

4.3. Technische verbeteringen bij grondwaardebepaling woningen

Bij de vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling en zijn besluit over het voorgenomen beleid grondwaardebepaling heeft het college aangegeven dat het, vanwege het vervallen van de door de GWC geadviseerde verouderingsfactor, tijdens de inspraak de Buurtstraatquotes nog nader zou analyseren en beoordelen op consistentie. Om die reden kenden de Buurtstraatquotes (BSQ) ook nog een bandbreedte. In de afgelopen weken heeft die uitwerking plaats gevonden.

4.3.1. Lage WOZ-waarde als voordeel voor de erfpachter: 1-1-2014 of 1-1-2015

Het beleid Grondwaardebepaling neemt de WOZ-waarde van 2 jaar voorafgaand aan het overstapmoment als basis voor de marktwaarde. Omdat het college meer tijd heeft genomen voor het opstellen van de Overstapregeling zou dit betekenen dat de WOZ-waarde van 1-1-2015 zou gaan gelden bij overstappen in 2017. Omdat de WOZ-waarden tussen 2014 en 2015 over het algemeen zijn gestegen vond het college dat erfpachters van de lagere WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 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 van 1-1-2015 lager is dan de WOZ-waarde van 1-1-2014. Omdat het de bedoeling van het college was om de bij overstap in 2017 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 1-1-2014 dan wel 1-1-2015 wordt gehanteerd.

4.3.2. Aanpassingen in de methode Grondwaardebepaling

De door de GWC geadviseerde residuele methode van grondwaardebepaling is uitgewerkt in de voorgenomen beleid Grondwaardebepaling, zoals die bij de start van de inspraak openbaar is gemaakt. Dit beleidsstuk was geen onderwerp van inspraak maar veel insprekers hebben wel op de Grondwaardebepaling gereageerd. Uit de reacties blijkt dat mensen de berekende erfpachtgrondwaarde veelal te hoog vinden en op basis van die uitkomsten de methode Grondwaardebepaling die het college voorstelt als ongeschikt kwalificeren. Ook is duidelijk dat erfpachters de informatie nog niet toereikend vinden en daardoor de methode als te weinig transparant kwalificeren. Het college heeft kennis genomen van alle reacties. In bijlage x zijn alle binnengekomen inspraakreacties opgenomen. In dit overzicht is ook aangegeven wanneer inspraakreacties betrekking hadden op de methode van Grondwaardebepaling en derhalve niet als inspraakreactie zijn beschouwd.

Het college vindt de methode met WOZ en het daaruit bepalen van het grondaandeel (middels BSQ) een goede methode. Het is belangrijk dat de methode zo wordt toegepast dat die enerzijds transparant en herleidbaar is en anderzijds redelijk en billijk. Dat betekent dat de genormeerde opstalwaarde die gebruikt wordt bij de modelmatige bepaling van de grondwaarde zo goed mogelijk moeten aansluiten bij opstalwaarden die in de praktijk voorkomen. In het collegevoorstel aan de raad over de methode Grondwaardebepaling zijn dan ook aanpassingen gedaan om daar invulling aan te geven.

De daarin opgenomen aanpassingen zijn:

- Funderingskosten maken onderdeel uit van de herbouwkosten
  De funderingskosten waren niet meegenomen in de opstalwaarde en daarmee niet in de BSQ tijdens de inspraak, met als argument dat de fundering kan worden hergebruikt. Veel insprekers hebben aangegeven dit oneerlijk te vinden. Er is daarom aan een extern bouwkostenbureau gevraagd de funderingskosten in beeld te brengen voor meergezinswoningen en eengezinswoningen bij de verschillende woninggrootten. Deze zijn vervolgens verwerkt in de opstalwaarden en BSQ's. Door het opnemen van de funderingskosten is de opstalwaarde gestegen en dalen de BSQ's.
- Kwaliteitstoeslag
  In de opstalwaarde die tijdens de inspraak is gebruikt is een toeslag voor extra kwaliteit gehanteerd voor duurdere woningen en een afslag voor goedkopere woningen. Met deze toeslag wordt het kwaliteitsverschil tussen een goedkopere en een duurdere woning beprijsd (duurdere woningen kennen een gemiddeld genomen duurder materiaalgebruik) ten opzichte van de gemiddeld berekende woning. Woningen die duurder zijn dan de gehanteerde gemiddelde marktwaarde krijgen een kwaliteitstoeslag van € 4 per m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² hogere WOZ-waarde. Goedkopere woningen krijgen een kwaliteitsafslag van € 3 per m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² lagere WOZ-waarde. Deze toeslag is deels arbitrair en een hogere kwaliteitstoeslag is goed te beargumenteren en daarmee verdedigbaar. Woningen met een hogere WOZ-waarde hebben over het algemeen een hoger afwerkingsniveau én hogere bijkomende kosten (kosten voor bijvoorbeeld architect en leges, maar ook voor risico-opslagen). Het college heeft besloten de kwaliteitsopslag te verhogen zodat meer recht wordt gedaan aan de duurdere inrichting bij de duurdere woningen. Bij de berekening van de BSQ wordt daarom uitgegaan van een hogere kwaliteitstoeslag, namelijk € 12 per m² meer (totaal € 16 per m²) op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² hogere WOZ-waarde bij duurdere woningen en zonder de kwaliteitsafslag voor elke € 100 per m² lagere WOZ-waarde bij goedkopere woningen.
- Aanpassen opstalwaarde vanwege technische aanpassingen
  Voor het bepalen van de BSQ worden per woningtype de bouwkosten bepaald. Daarbij is belangrijk dat de kosten per m² voor een grote woning lager zijn dan voor een kleine woning. Dit is gebaseerd op het idee dat in een kleine en een grote woning grotendeels gelijke voorzieningen aanwezig zijn (beide hebben één meterkast, één ontsluiting, etc.). Insprekers gaven aan vooral de herbouwkosten van grote woningen niet als reëel te herkennen. Dit gaf aanleiding om nog eens goed naar het afwerkingsniveau te kijken dat is opgenomen in de opstalwaarde. Het afwerkingsniveau zoals dat opgenomen is in de opstalwaarde is als standaard te bestempelen voor nieuwbouwwoningen en dat doet onvoldoende recht aan het verschil in afwerkingsniveau tussen woningen. Om die reden is gekozen voor een iets hoger afwerkingsniveau. Hierbij zijn kostenposten opgenomen voor vloer-, plafond- en wandafwerking en kosten voor dakterras en/of tuin bij eengezinswoningen. Voor de bouwkosten wordt ook rekening gehouden met de projectgrootte, het is immers relatief kostbaarder om een project met weinig woningen te realiseren dan een project met veel woningen. Omdat bij eventuele herbouw de projectgrootte kleiner zal zijn is de projectgrootte aangepast, waardoor die generieke kosten over minder woningen wordt verdeeld en de bouwkosten toenemen. Als laatst punt zijn bij eengezinswoningen een deel van de kosten voor het realiseren van een kopgevel opgenomen. Ook hierdoor nemen de bouwkosten enigszins toe.

- Aftoppen BSQ

Het college is van mening dat een BSQ niet hoger zou moeten uitpakken dan 49%. Deze grens komt voort uit de wens van het college om extremen in de BSQ's te voorkomen. Voor 1.200 woningen geldt dat zij (zonder aftopping) een BSQ zouden krijgen die hoger is dan 49%, namelijk maximaal 67%. Dit leidt tot de volgende verschillen in grondwaarde op basis van de WOZ-waarde van peildatum 2014:

Effect op de grondwaarde	Grondwaarde bij BSQ onafgetopt	Grondwaarde bij BSQ afgetopt	Grondwaarde verschil
Gemiddelde per woning	€ 658.750	€ 535.400	€ 123.351
Totaal van 1.200 woningen	€ 774.690.318	€ 629.629.910	€ 145.060.408

De bovengenoemde maatregelen leiden tot andere BSQ's ten opzichte van de BSQ's zoals voorgelegd tijdens de inspraak:

•	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen
Gemiddelde BSQ bij inspraak*	26%	37%
Gemiddelde BSQ na aanpassingen	21%	20%
Hoogste BSQ bij inspraak	64%	85%
Hoogste BSQ na aanpassingen (zonder aftopping)	49% (51%)	49% (67%)
Aantal woningen met BSQ>49% bij inspraak	6.792	6.067
Aantal woningen met BSQ>49% na aanpassingen, maar voor aftopping	91	1.058

In onderstaande tabel zijn de verschillende BSQ's weergegeven zoals die in de inspraak lagen en zoals die na aanpassing nu door het college worden voorgesteld. In deze tabel is de aftopping op 49% nog niet toegepast om zo een inzicht te geven in de totale verdeling.

	Beleid Grondwaardebepaling 2017 (na aanpassingen n.a.v. inspraakperiode)					**Voorgenomen beleid Grondwaardebepaling (tijdens inspraakperiode)**				
BSQ range	EGW	MGW	Totaal	%	cumulatief	EGW	MGW	Totaal	%	cumulatief
5 - 10	9.958	48.555	58.513	31%	31%	227	38.566	38.793	20%	20%
10 - 15	4.387	12.491	16.878	9%	39%	53	7.664	7.717	4%	24%
15 - 20	3.246	12.911	16.157	8%	48%	1.382	11.037	12.419	7%	31%
20 - 25	5.654	16.735	22.389	12%	60%	5.468	10.864	16.332	9%	39%
25 - 30	3.381	15.587	18.968	10%	70%	5.387	16.011	21.398	11%	51%
30 - 35	992	23.528	24.520	13%	82%	4.044	15.697	19.741	10%	61%
35 - 40	1.838	16.432	18.270	10%	92%	5.248	20.542	25.790	14%	74%
40 - 45	1.878	7.119	8.997	5%	97%	4.702	19.384	24.086	13%	87%
45 - 50	2.104	781	2.885	2%	98%	1.224	10.070	11.294	6%	93%
50 <	-	-	-	0%	98%	5.773	5.750	11.523	6%	99%
Subtotaal	**33.438**	**154.139**	**187.577**	**98%**	**98%**	**33.508**	**155.585**	**189.093**	**99%**	**99%**
Geen BSQ	1.590	1.848	3.438	2%	100%	1.497	425	1.922	1%	100%
Totaal	**35.028**	**155.987**	**191.015**	**100%**	**100%**	**35.005**	**156.010**	**191.015**	**100%**	**100%**

4.3.3. Transparantie totstandkoming BSQ's

De methode die ter inspraak voorlag was nog niet voldoende duidelijk en transparant voor erfpachters. Om duidelijkheid en transparantie te verbeteren heeft de gemeente bij het collegevoorstel beleid Grondwaardebepaling aan de raad als bijlage een toelichting op de herbouwkosten toegevoegd. Tevens is een BSQ lijst opgesteld met toelichting op hoogste en laagste individuele grondquote in een straat. Daarnaast is wederom een verschillennotitie opgenomen, waarin is aangegeven hoe beleid Grondwaardebepaling zich tot het huidige grondprijsbeleid verhoudt.

4.4. Versterking van redelijk en billijk voor bestemming wonen

4.4.1. Beslissen om over te stappen hoeft niet in 2017 maar kan tot en met 2019

Veel inspraakreacties gingen over de druk die op de erfpachter werd gelegd om over te stappen in 2017. Het beeld dat hierdoor ontstond was dat als de erfpachter niet in 2017 overstapt hij "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. Het college is het met de insprekers eens dat deze termijn te kort is. Erfpachters hebben meer tijd nodig 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 onder de voorwaarden zoals die in 2017 gelden ten aanzien van WOZ en canonpercentage te verlengen. Dat betekent dat tot en met december 2019 kan worden overgestapt met de WOZ-waarde van 1-1-2014 (of die van 1-1-2015 als deze lager is) en met het canonpercentage van 2,39%. Omdat het de bedoeling is dat het aanbod in die tijd voor alle erfpachters gelijk is zal het op deze wijze berekende canonbedrag vanaf 1-1-2017 jaarlijks worden verhoogd met de werkelijke inflatie. Daardoor maakt het financieel niet uit, of een erfpachter overstapt in 2017 of overstapt in 2019.

4.4.2. Geen ondraagbare canonsprong

Het college heeft met de Overstapregeling het voor erfpachters mogelijk willen maken om over te stappen op basis van de WOZ-waarde van 1-1-2014 zonder de verplichting om dan al financieel af te rekenen. Door in 2017, 2018 of 2019 over te stappen en niet te kiezen voor directe afkoop is pas de nieuwe canon verschuldigd (vermeerderd met de werkelijke inflatie vanaf 1-1-2017) 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 hun zorgen over betaalbaarheid van de verhoging van de canon (de canonsprong) die aan het einde van het tijdvak ontstaat onvoldoende wegnam.
De vangnetregeling ("Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak") zoals het college die voor canonsprongen had opgesteld nam deze zorg niet weg. Deze vangnetregeling biedt, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid om een tegemoetkoming in de canonkosten te ontvangen als aan het einde van het tijdvak sprake is van een canonsprong die mensen onmogelijk kunnen betalen. De eisen die aan het vermogen en inkomen van een erfpachter worden gesteld zijn streng omdat de regeling alleen geldt voor

schrijnende gevallen. Het college heeft besloten om de vangnetregeling uit te breiden met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling.

Voor deze mogelijkheid gelden dezelfde criteria ten aanzien van inkomen en vermogen van de erfpachter met 1 uitzondering: het vermogen van de woning wordt niet meegerekend. Een erfpachter die niet in staat is om de canonsprong te betalen of te financieren kan, binnen die strikte voorwaarden, er voor kiezen met de gemeente overeen te komen betaling van de canonspring uit te stellen tot het moment dat zij hun woning verkopen. De zorg van erfpachters dat de canonsprong zou leiden tot gedwongen verkoop en verhuizing, wordt op die manier ondervangen. De regeling vraagt nog om nadere uitwerking alvorens deze ter besluitvorming aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

4.4.3. Andere betaalvormen

Uit de inspraak komen twee vragen met betrekking tot de betaling en betaalvorm:

- Verschillende canonbetalende insprekers geven aan bij overstap de huidige canon te willen blijven betalen en alleen de toekomstige eeuwigdurende canon direct af te willen kopen. Deze optie was niet opgenomen in de in de inspraak voorgelegde Overstapregeling, die voorschreef dat als canonbetalende erfpachters kozen voor afkoop zij zowel de toekomstige voortdurende canons over het lopende tijdvak als de eeuwigdurende canons moesten afkopen. De door insprekers geopperde variant kent geen financieel nadeel voor de gemeente en heeft als enige 'nadeel' dat hierdoor in de markt naast canonbetalende en afgekochte rechten er een derde smaak zou zijn, namelijk een combinatie van canonbetaling en afkoop. Het college komt graag tegemoet aan deze variant en heeft die dan ook in de Overstapregeling opgenomen.
- Ook zijn er canonbetalende erfpachters voor wie de eeuwigdurende canon lager uitpakt dan de voortdurende nu. Deze erfpachters willen graag onmiddellijk hun huidige canonverplichting inruilen voor de lagere eeuwigdurende. Het college snapt de behoefte maar kan hierin niet mee gaan. Dit zou namelijk ook betekenen dat wanneer erfpachtrechten zijn afgekocht de afkoopsommen ter grootte van de resterende periode zouden moeten worden terugbetaald. Dat is een ongewenste situatie. Enerzijds omdat er in het coalitieakkoord is afgesproken dat de erfpachtinkomsten niet mogen dalen op korte termijn en anderzijds omdat daarmee (recente) kooptransacties zijn afgesloten zonder de wetenschap dat de gemeente afkoopsommen retourneert. De vraag is dan wie deze terug te betalen afkoopsom toekomt, de koper of de verkoper.

4.4.4. De overstap financieel aantrekkelijker maken

Het advies van de GWC geeft aan dat moet worden gezocht naar de balans tussen de korting en de aantrekkelijkheid van de overstap voor de erfpachter. Uit de inspraakreacties kan worden afgeleid dat insprekers vonden dat die balans er niet was. Ondanks dat het college in haar aanvankelijke voorstel op een aantal onderdelen in het voordeel van de erfpachter is afgeweken van de uitwerking zoals de GWC die had voorgesteld. Zo heeft de GWC een verouderingsfactor en lagere herbouwkosten voorgesteld, waardoor de GWC tot hogere grondquotes en erfpachtgrondwaardes kwam.

De Overstapregeling zoals het college die in de inspraak heeft voorgelegd bevat geen overstappremie, terwijl die door erfpachters wel werd verwacht. Het voordeel van de

aantrekkelijke WOZ-waarde van 1-1-2014 en depreciatie van 10% wordt onvoldoende als korting ervaren en ook bleven de canonsprongen voor sommige erfpachters groter dan verwacht. De reden voor deze keuze van het college was dat overstappen in 2017 voor de erfpachter aantrekkelijker is dan wanneer de erfpachter in het huidige voortdurende stelsel zou blijven en daarmee was, volgens het college, sprake van een evenwichtig en acceptabel aanbod.
Het college heeft uit de inspraakreacties afgeleid dat de Overstapregeling ondanks de inspanningen van het college niet als redelijk en billijk wordt ervaren.

Het college heeft er voor gekozen om naast de eerder genoemde aanpassingen voor erfpachters die willen overstappen en de depreciatie van 10% een overstappremie aan te bieden van 25%. Als alle erfpachters in de periode 2017-2019 zouden overstappen, betekent dit in totaal een korting van 0,5 miljard euro. Als in die jaren slechts 20% zou overstappen en de rest aan het einde van het tijdvak dan zou dat oplopen tot een bedrag van 1,2 miljard euro.

4.5. Overstappen voor de bestemming niet wonen nog niet mogelijk

In het voorstel zoals dat in de inspraak lag had het college voor niet-woonbestemmingen geen mogelijkheid geboden om te allen tijde te kunnen overstappen. Omdat voor niet-woonbestemmingen geen modelmatige en (semi-)geautomatiseerde rekenmethode beschikbaar was, had het college er al voor gekozen om niet dezelfde overstapmogelijkheden aan te bieden dan bij woon-bestemmingen. Overstappen voor niet-woonbestemmingen zou alleen mogelijk zijn gedurende een periode van 10 jaar voor einde tijdvak.

Het college heeft gezien dat verreweg de meeste reacties betrekking hadden op erfpachtrechten met een woonbestemming. Er zijn niet heel veel reacties binnen gekomen op de Overstapregeling voor niet-woonbestemmingen. Wel heeft de vereniging IVBN (Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland) als belangenvertegenwoordiger aangegeven het belangrijk te vinden dat ook erfpachters van niet-woonbestemmingen tussentijds kunnen overstappen én dat ook voor deze erfpachters een modelmatige methode wordt aangeboden.

Vanwege de grote diversiteit in niet-woonbestemmingen is het niet mogelijk een modelmatige methode te ontwikkelen. Gezien alle inspraakreacties heeft het college zich nu eerst gericht op de Overstapregeling voor woonbestemmingen, inclusief bijbehorende bergingen en/of parkeerplaatsen.

In afwijking van de Overstapregeling die in de inspraak voorlag, heeft het college besloten om de Overstapregeling niet van toepassing te verklaren op erfpachtrechten met niet-woonbestemmingen. Dat betekent dat deze groep erfpachters op dit moment geen mogelijkheid krijgt geboden om over te stappen.
Het college zal na invoering van de Overstapregeling voor woon-bestemmingen opnieuw kijken naar de wenselijkheid en mogelijkheden van een Overstapregeling voor niet-woonbestemmingen.

5. Reactie college per onderwerp

In hoofdstuk 4 heeft het college aangegeven welke wijzigingen zij heeft aangebracht in de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullende beleid. Deze wijzigingen zijn aangebracht op basis van de vele inspraakreacties en de nadere analyse die de gemeente heeft uitgevoerd op de buurtstraatquotes.
Met die beschrijvingen van de aanpassing komt niet voldoende over het voetlicht wat de verschillende inspraakreacties waren en hoe die hebben bijgedragen tot de aanpassingen die het college heeft gedaan. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de verschillende onderwerpen die insprekers hebben ingebracht. Steeds wordt aangegeven wat de inspraakreacties rondom de verschillende onderwerpen waren en hoe het college daarmee is omgegaan. Waar de toelichting in hoofdstuk 4 is opgenomen wordt daarnaar verwezen.
Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de inspraakreacties van belangenpartijen (5.9), de resultaten van de expertsessies (5.10) en de dwarskijksessie (5.11). De inhoud van deze paragrafen overlapt deels met de toelichtingen op onderwerp. Op verschillende momenten zal daarom naar andere paragrafen worden verwezen.

5.1. Erfpacht en dus ook de Overstapregeling zijn niet van deze tijd

5.1.1. Waarom nog een keer betalen, de grondwaarde is al betaald

In totaal 765 insprekers hebben aangegeven dat zij de grondwaarde al een keer hebben betaald en niet nog een keer zouden moeten hoeven te betalen. Veel insprekers laten met berekeningen zien wat ze in het verleden al hebben betaald en leggen die bedragen naast de uitkomsten van de rekentool. Ze vinden het onbehoorlijk dat ze een tweede keer voor dezelfde grond erfpacht moeten betalen en schrikken dan ook nog eens van de bedragen van canon of afkoopsom. 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 bij erfpacht vaker gebeurd en in sommige gevallen zelfs twee keer per eigenaar. Een aantal erfpachters weet wat de achtergrond en motivatie was om ooit erfpacht in te voeren, maar vinden dat de afkoopsommen die bij de rekentool horen hun doel voorbij schieten. Een aantal insprekers noemt de gemeente een speculant.

Ook is er een aantal insprekers die bezwaar maakt tegen het feit dat zij net begonnen zijn aan hun huidige tijdvak en vinden dat ze met nog 49 jaar te gaan in het huidige voortdurende tijdvak met gesloten beurs zouden moeten kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Een aantal insprekers zou een wat ruimere grens willen om met terugwerkende kracht alsnog meteen over te stappen naar eeuwigdurende canon of afkoop, in plaats van de afkoop of canon die nu wordt betaald in het voortdurende erfpachtstelsel.

<u>De inspraakreacties in steekwoorden:</u>

- Dubbele betaling
- Onrechtvaardig
- Erfpacht is achterhaald
- Melkkoe
- Overstappen met gesloten beurs
- Overstappen met een symbolisch bedrag

Reactie van het college:
De gemeente heeft de grond destijds uitgegeven in voortdurende erfpacht met tijdvakken van (meestal) 50 jaar, waarna de canon herzien zou worden. Het college vindt dat erfpachters van een voortdurend erfpachtrecht ervan op de hoogte moeten zijn dat hun erfpachtcontract tijdvakken kent en dat iedere 50 jaar een nieuw canonbedrag wordt bepaald. In de afgelopen jaren heeft de gemeente zo tal van canonherzieningen doorgevoerd en bij ongewijzigd beleid zou dat ook zo blijven. Wie nu een canon betaalt, betaalt die tot het einde van het lopende tijdvak; Wie nu zijn canon heeft afgekocht, heeft vooruitbetaald tot het einde van het lopende tijdvak. Voor het opvolgende tijdvak geldt een herziene canon.
Het college biedt de erfpachter nu een extra mogelijkheid om in plaats van iedere 50 jaar een nieuw tijdvak te krijgen nog één keer een nieuw tijdvak overeen te komen, een eeuwigdurend tijdvak met een eeuwigdurend vastgesteld canonbedrag dat alleen nog wordt geïndexeerd met de werkelijke inflatie.

5.1.2. Tegen erfpacht, er zou eigen grond moeten zijn

Een deel van de insprekers (459) geeft aan dat zij graag zouden zien dat erfpacht in zijn geheel wordt afgeschaft. Veel insprekers geven aan dat zijn vinden dat politieke partijen zich niet aan hun verkiezingsbelofte houden om erfpacht af te schaffen. Daarnaast geven een aantal van hen aan dat er in het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht uit 2014, staat dat de grondwaardestijging voortaan dient toe te komen aan de erfpachter. Insprekers vinden het vervelend nu te moeten concluderen dat dit pas het geval is nadat ze nog een keer een afkoopsom moeten betalen of een nieuwe canon moeten aangaan.

Veel insprekers vinden erfpacht niet meer van deze tijd en geven aan dat zij het zien als een feodaal stelsel uit de middeleeuwen. De gemeente Amsterdam zou moeten afzien van het voortzetten van erfpacht in het algemeen.

Een andere groep insprekers is van mening dat er na 120 jaar erfpacht genoeg is betaald. Inmiddels is de waarde van de grond twee tot drie keer betaald. Een aantal erfpachters vindt dit genoeg en stelt voor dat erfpacht zo snel mogelijk wordt afgeschaft. Er zijn ook een aantal erfpachters die voorstellen om erfpacht te vervangen door een hogere OZB of WOZ-waarde. Of een algemene nieuwe belasting waar het bezit van een woning in het algemeen wordt belast.

Een aantal insprekers is het er niet mee eens dat er een verschil is met de huizenbezitters die een woning hebben op eigen grond. Zij vragen zich af waarom het niet gewoon mogelijk is om de grond in eigendom te krijgen, ze zouden dan misschien overwegen om wel over te stappen. Daarnaast spreekt een aantal erfpachters over de rechtsongelijkheid die ontstaat doordat huiseigenaren met een woning op eigen grond wel meeprofiteren van de erfpachtopbrengsten, maar hier niet aan bijdragen. Insprekers geven aan dat zij (al dan niet gefaseerde) afschaffing van erfpacht ook interessant zouden vinden.

De inspraakreacties in steekwoorden:

- Afschaffing
- Afbouw erfpacht
- Achterhaald en middeleeuws systeem
- Verkiezingsbelofte niet waargemaakt
- Al 120 jaar betaald

Reactie van het college:
In het coalitieprogramma van dit college is opgenomen dat het college voornemens is om eeuwigdurende erfpacht in te voeren zonder daarbij de mogelijkheid te bieden om het eigendom van de grond te kunnen verwerven. De inspraak had geen betrekking op dit punt en derhalve heeft het college hierover dan ook geen ander standpunt dan het coalitieprogramma zoals dat in 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.

5.1.3. Negatief over eeuwigdurende erfpacht

Een groep insprekers (573) is in zijn algemeenheid tegen eeuwigdurende erfpacht en de Overstapregeling. Zij vinden het plan bijvoorbeeld oneerlijk omdat de gemeente profiteert van de investeringen die bewoners hebben gedaan. Ook geven meerdere insprekers aan dat er een grotere kloof tussen arm en rijk zal ontstaan. Insprekers vinden het voorstel moeilijk te begrijpen en schrijven dat de financiële consequenties op lange termijn helemaal niet duidelijk zijn.

Velen vrezen voor de waarde en verkoopbaarheid van hun woning. Ook geven insprekers aan dat deskundigen het voorstel niet goed vinden en dat zij daarom ook niet achter de regeling kunnen staan. Insprekers verwijzen ook vaak naar de inspraakreactie van o.a. Vereniging Eigen Huis en SEBA en stellen voor dat de gemeente de voorstellen van de belangenorganisaties overneemt. Verdere opmerkingen die insprekers maken zijn: misleidend, diefstal, onbehoorlijk bestuur enz. Een inspreker schrijft: "Kortzichtig, de gemeente Amsterdam verliest zo al haar grond - erfpacht zou nooit afgekocht mogen worden - over een aantal decennia is de grond in handen van speculanten."

De inspraakreacties in steekwoorden:

- Slecht plan
- Onrechtvaardig
- Gemeente profiteert van investeringen van bewoners
- Ondoorzichtig en onbegrijpelijk plan.
- Rekenmodel klopt niet
- Deskundigen zijn tegen
- Zie voorstel Vereniging Eigen Huis, SEBA en Makelaars Vereniging Amsterdam
- Financiële consequenties op lange termijn onduidelijk
- Wat doet het met de waarde en verkoopbaarheid van mijn huis?
- Kloof tussen arm en rijk wordt alleen maar groter

Reactie van het college:
Het college heeft deze zorgen van de erfpachter van twee kanten bezien. Enerzijds spreekt hieruit de teleurstelling over de voorstellen zoals het college die vrij heeft gegeven voor inspraak. Anderzijds spreekt hieruit het meer principiële punt dat erfpachters vinden dat de meerwaarde van de woning niet eenzijdig naar de gemeente moet vloeien. Het college heeft de Overstapregeling aangepast waardoor aan een deel van deze zorgen wordt tegemoet gekomen en tevens heeft de gemeente de voorstellen verduidelijkt door bijvoorbeeld een toelichting op de herbouwkosten op te nemen.

5.1.4. Erfpachters worden oneerlijk behandeld ten opzichte van mensen met eigen grond en/of woningcorporaties

Een aantal insprekers (295) 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 onder het erfpachtstelsel vallen en door het nieuwe voorstel de ongelijkheid zal toenemen.
Een aantal insprekers benadrukt dat het verschil tussen erfpacht en eigen grond niet terugkomt in de marktwaardes van de woningen.

Uit de inspraakreacties blijkt verder dat insprekers vinden dat erfpacht voor ongelijkheid tussen erfpachters en mensen met eigen grond zorgt. Verschillende insprekers vinden het onredelijk dat erfpachters al voor lange tijd erfpacht betalen om grondwaardestijgingen ten goede te laten komen aan de gemeenschap, maar dat bezitters van eigen grond hier wel van meeprofiteren. Een afschaffing van erfpacht en een verhoging van de OZB, overgaan op eigen grond of een inwonersheffing in plaats van een erfpachtstelsel ziet een aantal insprekers als een betere oplossing.

De inspraakreacties in steekwoorden:

- oneerlijk
- onredelijk
- discriminatie
- geen marktwaardeverschil
- onzekerheid
- ongelijke belasting
- ongelijkheid tussen erfpachters en grondbezitters
- ongelijkheid tussen erfpachters en corporaties

<u>Reactie van het college:</u>
Het is juist dat er waardeverschillen zijn tussen woningen op erfpacht en woningen op eigen grond. Het college vindt het belangrijk dat erfpachters en kopers van woningen erfpacht als één van de factoren bewust moeten meewegen bij de aan- en verkoop van een woning. Tegen het einde van het tijdvak worden waardeverschillen meer zichtbaar tussen eigen grond en erfpacht. Omdat er vele andere factoren van invloed zijn op de prijs van een woning is dat bij een nog langlopend tijdvak minder of nauwelijks zichtbaar. De woningcorporaties hebben ook voortdurende erfpacht, maar kennen andere Algemene Bepalingen en kunnen niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De voor de corporaties geldende erfpacht- en financiële voorwaarden weerspiegelen de volkshuisvestelijke rollen, taken en verantwoordelijkheden van woningcorporaties.

5.2. De Overstapregeling is niet redelijk en billijk

Veel insprekers (4.512) vinden de Overstapregeling niet redelijk en billijk.

5.2.1. Het is onbetaalbaar, veel te duur en onredelijk

Insprekers vinden de voorgestelde Overstapregeling onbetaalbaar, te duur en onredelijk. Voorts stellen insprekers dat hypotheken moeilijk te verkrijgen zijn. Met name de gepensioneerden erfpachters voeren dit aan. Een andere inspreker stelt dat hij/zij al bij verschillende instanties heeft aangeklopt voor het afsluiten van een hypotheek voor het bedrag dat uit de rekentool is gekomen, maar dat geen van alle instanties (ondanks haar/zijn goede baan en geen gekke uitgaven) hier aan

wil meewerken. Daarnaast worden huizen ouder en vergt dat onderhoud en dat kost ook veel geld. Ook zullen er voor erfpachters financiële problemen ontstaan omdat de huren naar aanleiding van de Overstapregeling niet mogen worden verhoogd.

Insprekers denken ook niet dat de afkoopsom verdisconteerd zal worden in de verkoopprijs bij eventuele verkoop en zij vrezen voor waardevermindering van hun huis. Een aantal insprekers heeft aangegeven dat zij de gemeente aansprakelijk zullen stellen en/of aansluiten bij SEBA o.i.d. voor de waardevermindering van hun huis.

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. Woorden als diefstal, absurd, ordinaire prijsverhoging, uitkleedregeling worden vaak genoemd. Voorts vinden de insprekers de bedragen disproportioneel. Het is ongelofelijk veel geld en de voordelen zouden niet opwegen tegen de nadelen. Bovendien zouden de erfpachtkosten niet in lijn zijn met de levensverwachting en de draagkracht van Amsterdammers. Insprekers geven ook aan dat de inflatie de afgelopen jaren veel lager was dan de 2% die nu gecommuniceerd wordt. Het is geen reële inflatie omdat salaris en pensioen ook niet met dit percentage meestijgen.

De insprekers vergelijken de eeuwigdurende erfpacht ook met het systeem van Rotterdam en Den Haag, waarbij volgens hen gunstige voorwaarden en bedragen/percentages worden toegepast. Voorts vinden de erfpachters de gemeente onredelijk, omdat zij misbruik maakt van haar machtspositie en zich op stelt als een commerciële partij. De gemeente wordt vergeleken met een projectontwikkelaar/grondspeculant gericht op winstmaximalisatie. Bovendien vinden erfpachters het ook onredelijk dat woningcorporaties speciale afspraken met de gemeente hebben en een lagere afkoopsom betalen.
Insprekers komen ook met een aantal voorstellen, onder meer een maximum/begrenzen van de canon of dat de gemeente een mogelijkheid moet bieden tot financieringen met een reële rente.

<u>De inspraakreacties in steekwoorden:</u>

- Onbetaalbaar
- Diefstal
- Kloof rijk - arm
- Geen hypotheek
- Gedwongen huis te verkopen
- Huis onverkoopbaar
- Waarde huis omlaag
- Vaste lasten niet kunnen betalen
- Vertienvoudiging canon
- Inflatie % te hoog
- 3000% stijging canon
- Disproportioneel
- Vergelijking andere steden (bijv. Rotterdam en Den Haag)
- Shock
- Machtsmisbruik
- Monopolist
- Niet eerlijk t.o.v. woningbouwcorporaties

<u>Reactie van het college:</u>
Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft de gemeente de plannen aangepast waardoor de Overstapregeling tot lagere erfpachtkosten leidt. Naar de mening van het college is de aangepaste regeling daarmee redelijk en billijk, en vallen de nieuwe canons veelal aanzienlijk lager uit dan volgens de rekentool tijdens

de inspraak. Tevens heeft het college besloten om de vangnetregeling uit te breiden met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling als het vermogen dat in de woning zit aan toepassing van de vangnetregeling in de weg zou staan. In die gevallen kan een erfpachter onder dezelfde strikte criteria gebruik maken van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling tot het moment dat de erfpachter besluit de woning te verkopen. Dit moet nog worden uitgewerkt en zal later dit jaar worden vastgesteld.

Sommige insprekers denken dat de gemeente een minimuminflatie hanteert van 2%. Dat is niet het geval voor gevestigde erfpachtrechten. Het canonbedrag wordt jaarlijks aangepast met de werkelijk opgetreden inflatie van het voorgaande jaar met een ondergrens van 0% (bij deflatie vindt er geen aanpassing van het canonbedrag plaats). In de doorrekening van de financiële gevolgen van de overstapregeling voor het gehele erfpachtstelsel heeft de gemeente in samenhang met andere parameters de doelinflatie van de ECB van 2% als aanname gehanteerd

5.2.2. De korting is te laag, waarom is er geen overstappremie?

Volgens de insprekers (741) moet de gemeente Amsterdam een voorbeeld nemen aan andere steden zoals Den Haag, Utrecht, Groningen en Rotterdam die kortingen rond 40-50% gaven. Een inspreker geeft ook aan dat in Vlaardingen een korting is gegeven van 1% voor ieder gereeds genoten erfpachtjaar.

Insprekers geven aan dat de korting van 10% depreciatie plus 28% niet in rekening gebrachte waardestijging sinds 2014, een wassen neus, een fopspeen of een sigaar uit eigen doos is. 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 een korting de kans op succes en veel overstappers veel groter zal zijn. Naast het woord korting wordt er in de inspraakreacties gesproken van: discount, stimuleringskorting, instapkorting, depreciatie, algemene korting, substantiële korting, extra korting en leeftijdskorting.

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. Ook geven zij aan dat er een compensatie in het model moeten worden meegenomen voor eigenaren die na 1-1-2014 hebben gekocht. Zij hebben de waardesprong al in de koopsom aan de vorige erfpachter betaald.

Uit de inspraakreacties blijkt dat het gebruik van de WOZ-waarde 1-1-2014 helemaal geen korting is, want er was al beloofd dat de gemeente de WOZ-waarde van 1-1-2014 zou gebruiken. Tot slot geven de insprekers aan dat in hun geval de WOZ-waarde 1-1-2014 niet voordeliger is of geen 28% verschil is, maar een veel lager percentage.

<u>De inspraakreacties in steekwoorden:</u>

- Hogere korting!
- Wassen neus
- Sigaar uit eigen doos
- Fopspeen
- Depreciatie altijd 25-40% geweest
- Geen kans om te sparen voor eeuwigdurende afkoop
- Andere steden 40-50% korting

Reactie van het college:
Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft de gemeente de plannen aangepast met als gevolg dat de Overstapregeling tot lagere erfpachtkosten leidt. Onderdeel daarvan is een overstappremie van 25%. In de inspraakreacties wordt verwezen naar kortingen/depreciaties in Den Haag, Utrecht, Groningen en Rotterdam van rond de 40%-50%. Daarbij is belangrijk dat die percentages samenhangen met de specifieke situaties in die steden. Zo betrof het in Den Haag de overstap van eeuwigdurende erfpacht naar eigendom, in Rotterdam de situatie van tijdelijke erfpacht naar geclausuleerde eigendom. In Utrecht gaat het om de overstap van voortdurend naar eigendom. In het Utrechtse voorstel (nog niet vastgesteld) wordt overigens geen depreciatie gehanteerd en bestaat alleen de mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop zonder mogelijkheid van canonbetaling.

5.2.3. Het doel van de regeling is genereren van inkomsten voor de gemeente

De algemene reactie in deze categorie is dat insprekers (972) het idee hebben dat erfpacht an sich, als verouderd systeem, al dient als grote inkomstenbron voor de gemeente. De Overstapregeling is volgens insprekers slechts bedoeld om op korte termijn veel meer inkomsten voor de gemeente te genereren. Inkomsten die de gemeente volgens deze insprekers gebruikt voor projecten als de Noord/Zuidlijn. De regeling is volgens insprekers ten nadele van erfpachters, ook omdat ze er geen vol eigendom voor terugkrijgen.

Steekwoorden inspraakreacties

- Melkkoe
- Inkomstenbron voor de gemeente
- Gemeentekas spekken
- Cashen voor ambitieuze projecten

Reactie van het college:
Het college heeft niet tot doel om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren. Wel vindt het college dat, vanuit het belang van de stad als geheel, er een redelijke vergoeding moet zijn voor het gebruik van de grond. Het college vindt het belangrijk dat dit redelijk en billijk is voor erfpachter en gemeenschap.
Het enige financiële uitgangspunt dat de gemeente hanteert is dat de inkomsten voor de gemeente op de korte termijn niet mogen afnemen. De gemeente heeft de nieuwe plannen weer laten doorrekenen door Rebel en daaruit blijkt dat aan die doelstelling wordt voldaan en dat erfpachters die de komende jaren overstappen voordeliger uit zijn met eeuwigdurende erfpacht dan wanneer zij, bij ongewijzigd beleid, aan het einde van het tijdvak overstappen naar eeuwigdurende erfpacht of kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak (al dan niet met canonvaststelling door deskundigen).

5.2.4. Wordt de stad uitgejaagd, scheiding arm en rijk, Londense toestanden

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 wezen 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 dat erfpachters bang zijn dat hun huis te moeten verkopen omdat zij de hoge erfpachtkosten niet meer kan opbrengen en dat ze na verkoop ook nog met een grote restschuld blijven zitten als de woning onder water staat. 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. De middenklasse dreigt te worden weggejaagd uit de stad omdat ze de erfpachtkosten niet meer kunnen betalen. De diversiteit van de stad komt onder druk te staan, als we niet uitkijken wordt het een soort Londen en dat moeten we niet willen. De stad zal voor de 'gewone' burger met een 'gewoon/modaal' inkomen onbereikbaar en onbetaalbaar worden, en tevens zal de scheiding tussen rijk en arm hierdoor alleen maar groter worden. Alleen de expats, elite, 'bewoners à la Justin Bieber', vastgoedmakelaars, investeerders/beleggers, toeristen en criminelen zullen in de stad overblijven. Deze personen zullen de woningen vervolgens verhuren voor zeer hoge huren en/of gebruiken voor AirBnB.

Mensen van alle leeftijden maken zich zorgen. De jongste bewoners zullen de dupe van dit voorstel worden omdat hun ouders de kosten niet meer kunnen betalen waardoor het hele gezin moet verhuizen, gevolg: weggetrokken uit sociale omgeving. Voor starters worden huizen in Amsterdam onbetaalbaar. En mensen die de leeftijd van pensioen of bijna pensioen hebben bereikt verliezen hun (stenen) appeltje voor de dorst en zijn bang dat het zeer ongunstig wordt om hun woning aan hun nabestaanden achter te laten.

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. Naast de huizenmarkt zijn er nog meer onzekere externe factoren die daarbij een rol spelen: hoe oud word ik, economische ontwikkelingen, spanningen tussen landen, de onzekerheid over toekomstige besluitvorming, etc. 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.

<u>Steekwoorden inspraakreacties</u>

- Grote gevolgen
- Verre toekomst
- Ontoegankelijk
- Onverkoopbaar
- Gewone Amsterdammers
- Negatieve gevolgen
- Schuldhulpverlening
- Bang
- Verkopen
- Verhuizen
- Onbetaalbaar
- Verontrust
- Gecompliceerd
- Lastenverzwaring
- Elitaire stad
- Noodgedwongen
- Waardedaling
- Financiële onzekerheid
- Pensioen
- Hoge restschulden
- Speculeren
- Onzeker
- Rechtsongelijkheid
- London

<u>Reactie van het college:</u>
Het college verwacht dat de invoering van de Overstapregeling tot meer transparantie zal leiden in de woningmarkt en dat is positief. Voor woningen op voortdurende erfpacht is het nu onduidelijk wat de gevolgen zijn van erfpacht bij einde tijdvak en daardoor zijn de woningen minder waard. Dit uit zich met

name bij woningen waar het tijdvak binnen enkele jaren zal aflopen. Dit prijsverschil is het gevolg van de onzekerheid over de hoogte van de erfpachtkosten voor het nieuwe tijdvak.
Bij de Overstapregeling zoals die in de inspraak voorlag, was het gemiddeld genomen voor erfpachters voordeliger om in 2017 naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen dan aan het einde van het tijdvak met een canonherziening in het huidige voortdurende erfpachtstelsel teblijven. Erfpachters hebben dat niet op die manier ervaren omdat zij de eeuwigdurende erfpachtkosten vergelijken met hun huidige erfpachtkosten. Het is lastig, zo niet onmogelijk, om voor een individueel erfpachtrecht inzicht te hebben in de ontwikkeling van de erfpachtkosten bij voortdurende erfpacht en een ongewijzigd beleid.
Er zijn in de afgelopen jaren tal van procedures Canonherziening einde tijdvak (CHET's) uitgevoerd waarbij veel erfpachters flinke canonsprongen hebben meegemaakt. Er zijn slechts enkele erfpachters die een beroep hebben gedaan op de vangnetregeling. De gemeente kent geen gevallen van erfpachters die als gevolg van de canonsprong hun huis zouden moeten hebben verkopen.
Het college realiseert zich dat als gevolg van de inspraak veel erfpachters tegelijk een beeld hebben gekregen van de (voor velen nog in de verre toekomst liggende) erfpachtkosten aan het einde van het tijdvak. Daardoor lijkt de impact groter maar feitelijk is dat niet het geval, ook in het huidige van voortdurende erfpacht is er sprake van aanzienlijke canonsprongen als de waarde van de woning over een periode van 50 (of 75) jaar is gestegen.
Het college is niet bang dat de woningmarkt als gevolg van de Overstapregeling sterk zal veranderen. In de maanden rond de Inspraakperiode zijn de woningprijzen niet gedaald, maar heeft de stijging van de huizenmarkt zich ongewijzigd doorgezet.
Zeker met de aanpassingen waardoor de erfpachtkosten aanzienlijk lager uitkomen dan in de inspraakversie, de termijn om een besluit om over te stappen te nemen is verlengd en de vangnetregeling wordt versterkt, verwacht het college dat de zorgen zoals door insprekers worden geuit, zich in de praktijk niet of nauwelijks zullen voordoen.

5.2.5. De gemeente moet notariskosten (deels) voor zijn rekening nemen

Een klein aantal insprekers (64) 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 gaat. 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. Erfpachters zijn bang dat de notariskosten erg hoog zullen zijn en geven aan afspraken te willen over de kosten van de akten tussen de gemeente en de notarissen in de vorm van een 'kwantumkorting' of gereduceerd bedrag. Erfpachters die net een woning hebben gekocht en notariskosten hebben gemaakt vinden het onredelijk dat zij bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht weer notariskosten moeten maken.

<u>Steekwoorden inspraakreacties</u>
De gemeente moet de notariskosten betalen, danwel de helft van de notariskosten betalen

<u>Reactie van het college:</u>
Het college is van mening dat de nu voorliggende Overstapregeling voor de erfpachters interessant is. De erfpachtkosten komen met de aanpassing van de BSQ en het toevoegen van een overstappremie van 25% een stuk lager uit.
Als veel erfpachters besluiten over te stappen dan zouden de notariskosten voor de gemeente flink kunnen oplopen en deze kosten zouden dan uit de lopende begroting moeten worden gedekt, hetgeen zou moeten leiden tot bezuinigingen op andere begrotingsposten om dit te dekken. De gemeente vindt dat ongewenst en is daarbij van mening dat de overstappremie ook de notariskosten voor erfpachters moet overbruggen.

5.2.6. Canonbetaling moet eindig zijn

Een klein aantal insprekers (30) geeft aan dat de canon die tot in het oneindige verschuldigd is bij canonbetaling hoge lasten geven voor erfpachters die niet kunnen afkopen, hetgeen oneerlijk is. Na verloop van tijd is het volledige bedrag voldaan dat nodig was voor het eenmalig eeuwigdurend afkopen van de erfpacht. Ook meent een inspreker dat de afgekochte canon van de één leidt tot hogere canonlasten van de erfpachter die canon betaalt. Verder zullen huurders die huren van een erfpachter-verhuurder, dit alles terugzien in een hogere huur. De insprekers geven verder aan dat de gemeente genoeg heeft verdiend en dat in wezen de grondprijzen inmiddels zijn betaald. Na een bepaald aantal jaar zou het moeten betalen van canon gewoon moeten stoppen.

Steekwoorden inspraakreacties

- oneindig hoge lasten
- gemeente heeft genoeg verdiend
- grondprijzen zijn (door middel van canon) al betaald.
- einddatum aan canonbetaling

Reactie van het college:
Het college biedt twee betaalvormen aan: canonbetaling met jaarlijkse inflatie of het betalen van een afkoopsom. Een afkoopsom is niets anders dan alle canonbetalingen van de (eeuwigdurende) toekomst te vertalen naar één bedrag op het moment van afkopen. Economisch gezien zijn eeuwigdurende canonbetaling dan ook gelijk aan een afkoopsom in één keer.
Het is daarbij wel zo dat wanneer alle canonbetalingen bij elkaar worden opgeteld dat het totaal dan vele malen hoger is dan bij een afkoopsom vooraf. Dat is te vergelijken met een renteloze lening of het betalen van huur. Bij een aflossingsvrije lening betaal je jaarlijks een bedrag aan rente zonder dat de hoogte van de lening verandert. Bij het betalen van huur voor een huurwoning is het niet zo dat na een aantal jaren huurbetaling de waarde van de woning is betaald en je eigenaar van de woning zou worden.
Daarom kan het college niet tegemoet komen aan de wens om de canonbetaling tot een aantal jaren te beperken.

5.2.7. Afkoop in termijnen moet mogelijk zijn en / of hybride betalingsmogelijkheden

Insprekers (223) zouden 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. Zonder een dergelijke regeling zou afkoop alleen mogelijk zijn voor de rijke erfpachters. Een betalingsregeling zou ook overdraagbaar moeten zijn. Ook geven veel insprekers aan dat de gemeente, al dan niet in samenwerking met een bank, een lening zou moeten aanbieden. Er zijn insprekers die aangeven dat een dergelijke lening tegen reële rente moet worden aangeboden, maar ook zijn er insprekers die vinden dat dit dan een renteloze lening zou moeten zijn. Een aantal insprekers zou graag zien dat de afkoopsom kan worden betaald bij einde tijdvak, zodat er eventueel nog kan worden gespaard. Om dezelfde reden zou ook de aanbieding langer moeten gelden. Verder merken insprekers op dat afkoop aftrekbaar van de belasting zou moeten zijn en indien dit toch niet kan, zou de gemeente een extra korting moeten aanbieden. Een inspreker vraagt zich af of gedeeltelijke afkoop ook mogelijk is.

Steekwoorden inspraakreacties

- Betaling in termijnen /gespreide betaling (al dan niet renteloos)
- Gemeente moet lening aanbieden, tegen gunstige of marktconforme rente
- Gedeeltelijke afkoop

- Afkoopsom betalen bij einde tijdvak

<u>Reactie van het college:</u>
Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft het college besloten om gedeeltelijke afkoop als betaalvorm toe te voegen. Bij deze variant kunnen canonbetalende erfpachters er voor kiezen om alleen het eeuwigdurende tijdvak, na afloop van het huidige tijdvak, af te kopen en voor het voortdurende tijdvak canon te blijven betalen tot het einde van dat tijdvak.
Betaling in termijnen maakt het college niet mogelijk. De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 een besluit genomen over Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Onderdeel van dit besluit was om de afkoop in termijnen niet mogelijk te maken. De argumenten die bij dit besluit golden gelden ook nu nog onverkort. Het college zal deze mogelijkheid dan ook niet aanbieden. De argumentatie is ten opzichte van 22 juni 2016 ongewijzigd:

Voor gespreide betaling van de afkoopsom zijn twee varianten nader onderzocht:
1) *Gespreide betaling van de afkoopsom in enkele jaren*
   De afkoopsom die bij uitgifte of overstap tot stand komt kan over een te bepalen (korte) periode gespreid worden waardoor er na deze periode geen periodieke betaling meer verschuldigd is en er sprake is van een afgekocht recht. Er wordt in deze vorm feitelijk een krediet verstrekt aan de erfpachter en over dit krediet wordt een marktconform rentetarief berekend.
2) *Gespreide betaling van de afkoopsom in 30 tot 50 jaar*
   Een andere mogelijkheid is de afkoopsom in gelijke termen over bijvoorbeeld een termijn van 30 jaar te laten betalen. De erfpachter betaalt dan niet het canonbedrag, maar een hoger bedrag, waarin rente en aflossingscomponent zitten volgend uit de afkoopsom. Een eerste inschatting is dat bij een periode van 30 jaar het jaarbedrag ca. 40% hoger is dan de reguliere canon. Bij een periode van 50 jaar is het jaarlijks verschuldigde bedrag ca. 10% hoger dan de gewone eeuwigdurende canon. Ook hier is sprake van het verstrekken van een krediet, en is een marktconform tarief noodzakelijk.

Als voordelen van gespreide betaling werden door het college gezien:
- *De erfpachter heeft na de laatste betaling de beschikking over een erfpachtrecht waarvan de canon bij ongewijzigd gebruik voor de eeuwigheid is afgekocht.*
- *Het biedt de erfpachter een extra financieringsmogelijkheid, de erfpachter hoeft geen nieuwe of extra hypotheek af te sluiten om een eventuele aanvullende afkoopsom bij overstap te financieren.*

Als nadelen van de gespreide betaling werden door het college gezien:
- *Een extra betalingsmogelijkheid maakt het stelsel minder transparant (zowel voor erfpachters als voor de gemeente).*
- *Hoe moet een erfpacht waarop een afkoop in termijnen van toepassing is geregistreerd worden zo lang de afkoopsom nog niet volledig is voldaan? Hiervoor zijn 3 mogelijkheden:*
  - *Als een afgekocht recht gefinancierd met een persoonlijke lening waarbij de gemeente een groot risico bij wanbetaling loopt omdat de vordering geen zekerheid kent.*
  - *Als een afgekocht recht (akte bij sluiten regeling) waarbij de gemeente het risico van wanbetaling loopt (te verzekeren met een recht van 2e hypotheek) of*
  - *Als een canonbetalend recht (akte na voldoen laatste termijn) waarbij de erfpachter bij voortijdige verkoop een vordering op de gemeente heeft (spaartegoed).*
- *Wat te doen als deze erfpachter zijn erfpachtrecht verkoopt, blijft de vordering dan bestaan of kan deze worden overgedragen aan de koper?*
- *Afkoop in termijnen leidt tot balansvergroting als het in de plaats komt van afkoop in het geval er veel van dergelijke vorderingen gaan ontstaan (debiteurenpost groeit).*

- *Wat gebeurt er indien de erfpachter gedurende de spreidingsperiode, de resterende termijnen niet meer kan betalen?*

En daarnaast is ook niet helemaal duidelijk wat gespreide betaling fiscaal zou betekenen:

- *Geldt de termijn als rente (aftrekbaar IB) en aflossing (niet aftrekbaar wel opgave) of mag deze beschouwd blijven worden als canon die voor de inkomstenbelasting (IB) onder de Eigenwoningregeling valt?*
- *Moet de looptijdregeling voor IB voldoen aan criteria hypothecaire leningen (max. 30 jaar en evt. beperkte aftrek i.v.m. bijleenregeling e.d.).*

Het aanbieden van een gespreide betaling van de afkoopsom is een financieel product dat ook kan worden afgenomen bij een reguliere bank (hypotheek of lening). Een vraag is of de gemeente dit financiële product aantrekkelijker mag prijzen dan de markt (de banken) dat doet. De vraag is ook wat het voordeel voor de erfpachter kan zijn. Immers, als het product ook bij een bank is af te nemen en de overheid niet concurreert op prijs lijken er niet direct voordelen voor de erfpachter te zijn om het financieringsproduct bij de gemeente af te nemen. Tenzij het voordeel is, dat de erfpachter daarmee ten opzichte van banknormen overgefinancierd wordt en dat mag niet de bedoeling/werking van de faciliteit van gespreide betaling zijn.
Tegelijkertijd zullen er voor de gemeente wel omvangrijke veranderingen in positie en organisatie zijn. De gemeente zal in een rol als bank zich ook aan alle richtlijnen die daarbij horen moet houden (inclusief inrichten organisatie, verkrijgen bankvergunning en toezicht DNB of AFM).

Samenvattend

- *De voordelen van afkoop in termijnen zijn voor de erfpachter beperkt aangezien het financiële product ook bij reguliere banken kan worden afgenomen.*
- *De gemeente zou zich als bank moeten inrichten wat tijd en middelen kost waar er geen tastbare inkomsten en voordelen tegenover staan.*
- *Het risicoprofiel van de gemeente verandert omdat de vordering op de erfpachter aan de ene kant en de grondwaarde aan de andere kant alleen met elkaar in balans zijn indien de erfpachter haar vordering voldoet en als de grondwaarde niet daalt of stijgt.*
- *Bij de nieuwe Algemene Bepalingen behoren afkoop, canonbetaling en de switch van canonbetaling naar afkoop tot de betalingsmogelijkheden. Hiermee wordt de erfpachter verschillende betalingsmogelijkheden geboden die het best passen bij zijn of haar voorkeur of financiële mogelijkheden.*

5.2.8. Overstappen is niet vrijwillig

Insprekers (51) geven aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet vrijwillig is. Van een vrije keuze zou geen sprake zijn omdat er geen koper meer zal zijn die koopt onder voortdurende erfpacht. Insprekers stellen onder andere:

- Sterker nog het gevolg van de maatregelen zou wel een eens kunnen zijn dat eigenaren gedwongen worden hun onroerend goed te moeten verkopen. En dan vrijwel zeker tegen een lagere prijs wat weer gevolg zal hebben voor de huizenmarkt en uiteindelijk voor de inkomsten van de gemeenten waardoor U zichzelf in de voet schiet.
- Uw stelsel leidt ertoe dat banken niet meer zullen overgaan tot financiering van aankoop van woningen tenzij er sprake is van eeuwigdurende erfpacht. Van een vrije keuze is dus geen sprake omdat er geen koper meer zal zijn die koopt onder voortdurende erfpacht. Een alternatief is dat een potentiële koper de kosten voor overstap naar het eeuwigdurend stelsel aftrekt van de verkoopprijs.

- Het nieuwe stelsel wordt gepresenteerd alsof er keuzevrijheid is. Die is er in ons geval niet. We worden aan het einde van de huidige erfpachtcanon, door de enorme verhoging onder het nieuwe stelsel zelfs gedwongen om te verhuizen, omdat het jaarlijkse bedrag onder het nieuwe stelsel enorm is verhoogd.
- Van keuzevrijheid kan immers voor de meeste erfpachters geen sprake zijn. Financiële instellingen, zoals banken, hebben kenbaar gemaakt voortaan de hypotheken van met erfpacht belaste onderpanden uitsluitend te willen accepteren of voort te willen zetten indien eeuwigdurend is afgekocht. In feite betekent dit dat de gemeente ons bestaande erfpachtcontract eenzijdig verbreekt en ons een uitermate veel ongunstiger contract opdringt, in strijd met de bewering van de gemeente dat overstappen vrijwillig en op initiatief van de erfpachter geschiedt.
- De voorgestelde regeling biedt geen reële overstap naar eeuwigdurend erfpacht voor de meeste erfpachters. Naar mijn oordeel is sprake van een dwangregeling.

Steekwoorden inspraakreacties
Overstappen is niet vrijwillig, er is geen keuzevrijheid.

Reactie van het college:
Het is de gemeente niet bekend dat hypotheekverstrekkers van plan zouden zijn alleen nog hypotheken te financieren als er eeuwigdurend is of wordt afgekocht. Banken hebben in expertsessies geen signalen afgegeven dat daar sprake van zou gaan kunnen zijn. Aan het einde van een tijdvak kan een erfpachter kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak waarbij de prijs door deskundigen wordt vastgesteld. Naar de mening van het college borgt dit de keuzevrijheid van erfpachters voldoende.

5.2.9. Goed plan, maar te duur

De algemene reactie in deze categorie is dat insprekers (347) blij zijn met een mogelijkheid tot eeuwigdurende erfpacht. De zekerheid en duidelijkheid die hiermee wordt gecreëerd voor de toekomst is de voornaamste reden hiervoor. Toch geven veel insprekers aan dat de uitkomst van de rekentool en de daar voorgestelde bedragen niet overeenkomen met hun verwachtingen. Met name de voorgestelde afkoopsommen worden omschreven als te duur, niet reëel, niet betaalbaar en onacceptabel.

Een aantal insprekers geeft aan dat ze bij betaling van de afkoopsom ook daadwerkelijk eigenaar willen worden. Om deze reden vinden ze het huidige voorstel niet interessant. Daarnaast wordt er gesproken over de korting. Die zou rond of boven de 50% moeten liggen. Een erfpachter geeft aan dat hij was uitgegaan van ongeveer de helft van het bedrag dat nu aan het wordt voorgesteld door de rekentool van de gemeente. Een inspreker geeft aan dat het huidig tijdvak kosteloos moet overgaan in eeuwigdurende afgekochte erfpacht.

Andere insprekers kunnen het afkoopbedrag niet betalen en zouden een afbetalingsregeling of een aantrekkelijke lening van de gemeente willen. Een afbetaling per jaar, of per maand zou interessant zijn om de Overstapregeling aantrekkelijk te maken. Daarnaast zouden mensen de tijdsdruk van de beslissing minder willen zien, in een keer betalen van de afkoopsom is vaak te kort dag.

Steekwoorden inspraakreacties
- Zekerheid wordt gewaardeerd
- Voorgestelde bedragen zijn niet reëel
- Hogere korting

- Meer tijd voor beslissing
- Vraag om betalingsregeling/lening

Reactie van het college:
Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft de gemeente de plannen aangepast met als gevolg dat de Overstapregeling tot aanzienlijk lagere erfpachtkosten leidt. Onderdeel daarvan is een overstappremie van 25%. De gemeente gaat er vanuit dat de Overstapregeling daarmee tegemoet komt aan de kritiek dat de Overstapregeling te duur is. Ook komt de gemeente tegemoet aan de wens van de erfpachter om meer tijd te krijgen voor de beslissing. Erfpachters kunnen tot en met 2019 overstappen onder de condities die ook in 2017 gelden.

5.3. Ik wil bij de overstap in 2017 gelijk de nieuwe lagere canon gaan betalen

Een groep erfpachters (23) vraagt zich af waarom men pas financieel voordeel geniet aan het einde van het huidige tijdvak. Erfpachters zien dit niet als gelijke behandeling. Zij zien graag ook een mogelijkheid om direct bij overstap niet alleen gelijk eeuwigdurende erfpacht te hebben, maar dat ook de daarbij behorende financiële afspraken per het moment van overstap direct ingaan. En dus niet pas aan het einde van het tijdvak. Dus gelijk bij overstap ook de (lagere) canon voor eeuwigdurende erfpacht betalen.

Het betreft hier voornamelijk erfpachters waarbij uit de rekentool volgt dat de jaarlijkse canon voor eeuwigdurende erfpacht gunstiger of even gunstig uitvalt dan de huidige canon voor voortdurend erfpachtrecht en/of voor erfpachters waarvoor direct overstappen op de nieuwe financiële afspraken, meer zekerheid geeft.

Door bovengenoemde mogelijkheid te bieden krijgen erfpachters, en dan met name erfpachters die de canon voor 10 of 25 jaar hebben vastgezet, meer zekerheid, iets waar het nieuwe stelsel juist voor zou moeten zorgen. Andere reacties die zijn ingebracht:

- het huidige tijdvak uitzitten (en jaarlijks canon betalen), maar wel gelijk bij overstap een afkoopsom betalen voor de canon na einde van het huidige tijdvak tot in de eeuwigheid;
- mogelijkheid om per direct een hogere canon te betalen die vaststaat (behoudens indexatie) tot in de eeuwigheid;
- de mogelijkheid om nu over te stappen met afkoop voor de periode na het huidige tijdvak, echter ook dan pas te betalen (tegen de WOZ-waarde 2014).

Erfpachters ervaren veel onduidelijkheid als zij niet direct eeuwigdurend kunnen afkopen en verwachten dat mensen met het minste geld hierdoor het meest in de problemen komen.

Ten slotte vragen erfpachters van maatschappelijk en commercieel vastgoed zich af waarom het voor hen ook niet mogelijk is om in 2017 over te stappen op eeuwigdurende erfpacht, in plaats van tien jaar voor het einde van het tijdvak. Vanuit een oogpunt van gelijke behandeling wordt een verzoek gedaan de overstapregeling op dit punt aan te passen.

Steekwoorden inspraakreacties

- Direct bij overstap nieuwe jaarcanon
- Verschil tussen canon en afkoop
- Verrekening
- Ingangsdatum eerstvolgende vervaldatum
- Eeuwigdurende canon lager
- Maatschappelijk en commercieel

vastgoed

Reactie van het college:
Het college begrijpt dat erfpachters voor wie het canonbedrag van eeuwigdurende erfpacht lager uitvalt dan het canonbedrag dat zij nu betalen al direct willen overstappen naar dat lagere canonbedrag. Het college kan daar, , niet in mee gaan hoe sympathiek het in het verzoek meegaan op het eerste gezicht ook lijkt.
De gemeente vindt dat het huidige erfpachtrecht, zoals ook door de GWC geadviseerd, in financiële zin moet worden afgewikkeld. Het eeuwige erfpachtrecht gaat direct in maar de eeuwigdurende canon moet pas na het oorspronkelijke lopende tijdvak worden betaald.. Overstappen kan direct, de AB2016 worden dan van toepassing, maar de canonbetaling kent twee delen. Eerst wordt het huidige tijdvak financieel uitgediend, het nieuwe canonbedrag gaat in op het moment dat het tijdvak afloopt. De gemeente heeft bewust gekozen voor het "respecteren van de lopende financiële verplichtingen". Dit is gunstig voor alle erfpachters die nu een relatief lage canon betalen. Wanneer de gemeente dit "respecteren" zou veranderen in "schrappen van de lopende financiële verplichtingen", zouden alle erfpachters, waarvoor de eeuwigdurende canon hoger uitvalt dan de huidige, ook meteen een hogere canon moeten betalen. Als de wens van de insprekers op dit punt zou worden gevolgd zou dat betekenen dat de financiële verplichtingen van het huidige erfpachtcontract voor een deel van de erfpachters worden kwijtgescholden. De gemeente vindt dat ongewenst. Daarbij komt dat als je hier voor zou kiezen dat erfpachters die de hogere canon hebben afgekocht geld zouden moeten terugkrijgen van de gemeente. Dit zou om honderden miljoenen euro's gaan. Bovendien leidt dit tot een ongewenste situatie. Enerzijds omdat er in het coalitieakkoord is afgesproken dat de erfpachtinkomsten niet mogen dalen op korte termijn en anderzijds omdat daarmee (recente) kooptransacties zijn afgesloten zonder de wetenschap dat de gemeente afkoopsommen retourneert. De vraag is dan wie deze terug te betalen afkoopsom toekomt, de koper of de verkoper.

Andere canonbetalende insprekers geven aan bij overstap de huidige canon te willen blijven betalen en alleen de toekomstige eeuwigdurende canon direct af te willen kopen. Deze optie was niet opgenomen in de in de inspraak voorgelegde Overstapregeling, die voorschreef dat als canonbetalende erfpachters kozen voor afkoop zij zowel de toekomstige voortdurende als eeuwigdurende canonbetalingen moesten afkopen. Deze variant kent geen financieel nadeel voor de gemeente en heeft als enige 'nadeel' dat hierdoor in de markt naast canonbetalende en afgekochte rechten er een derde smaak zou zijn, namelijk een combinatie van canonbetaling en afkoop. Het college komt graag tegemoet aan deze variant en heeft die dan ook in de Overstapregeling opgenomen.

De gemeente biedt reeds de mogelijkheid om nu over te stappen met afkoop voor de periode na het huidige tijdvak, echter ook dan pas te betalen (tegen de WOZ-waarde 2014). Deze wordt echter vastgelegd als een eeuwigdurende canon die na afloop van het huidige tijdvak ingaat, zonder nu reeds de toekomstige afkoopsom vast te leggen. Het is nu immers niet zeker dat de erfpachter (of diens rechtsopvolger) op de datum dat het tijdvak eindigt, het bedrag voor de afkoop ook daadwerkelijk beschikbaar heeft. De gekozen variant om de eeuwigdurende canon vast te leggen, waarbij op ieder toekomstig moment alsnog kan worden afgekocht, heeft twee voordelen boven het nu reeds vastleggen van een afkoopverplichting op één moment:

- *Er kan eerder worden afgekocht, wanneer de erfpachter eerder over het bedrag beschikt*
- *Er is geen afkoopverplichting, wanneer de erfpachter op het beoogde afkoopmoment toch niet over het bedrag beschikt*

Voor commercieel vastgoed: zie paragraaf 4.5.

5.4. Methode bepaling van erfpachtgrondwaarde te duur en onjuist

Ten eerste vinden de insprekers (2.717) 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 waardeontwikkeling van 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. De insprekers verwijzen daarbij naar de voorstellen van Utrecht, Rotterdam en Den Haag waar wel sprake zou zijn van korting en hogere depreciatiepercentages.

Ook komen erfpachters terug op het reeds in juni 2016 door de gemeenteraad vastgestelde canonpercentage en de parameters die daar aan ten grondslag lagen zoals de disconteringsvoet, de risico-opslag en de bodem van het canonpercentage. Sommige erfpachters denken dat er een minimumpercentage van 2% voor de inflatie geldt. Daarnaast vinden insprekers dat er sprake moet zijn van de reële inflatie *inclusief* aanpassing bij deflatie. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat de disconteringsvoet te laag is, wat nadelig uitpakt bij afkoop.

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 niet-sociale woningbouw. Tevens vindt men dat de waardering van de grond niet in lijn is met eerder gehanteerde methodieken. Daarbij geeft men aan dat de grondwaarde vele malen hoger is dan de grondwaarde zoals (recent) vastgelegd door de taxateurs bij de CHET. Een veelgehoorde wens is dat de funderingskosten in de herbouwkosten moeten worden meegenomen. Verder vindt men dat de gemeente met een veel hogere rente dan de marktrente rekent. En de inflatie maakt de hoogte van de canon onvoorspelbaar. Ook vraagt men zich af of de canon wordt aangepast als in de toekomst de grondwaarde daalt: men vindt dat de grondwaarde elk jaar dient te worden aangepast aan de dan geldende grondwaarde. Overigens menen bepaalde insprekers dat er een geheel andere grondwaardebepaling moet komen, waarbij verschillende alternatieven worden aangedragen.

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.

<u>Steekwoorden inspraakreacties</u>

- Te hoge buurtstraatquote
- Te lage herbouwwaarde

- Te hoge grondwaarde
- Te lage depreciatie
- WOZ-waarde
- Canonpercentage te hoog
- (Niet) realistisch
- Nieuwbouwwaarde
- funderingskosten
- Individuele gevallen
- Dubbele locatiewaarde
- (Woon)oppervlakte
- Perceelgrootte
- Residuele grondwaardemethode
- Afkoop(som)
- Opstalverzekering systematiek
- Verkoopprijzen
- Oneerlijke grondslag
- Onafhankelijke taxateur
- (Actuele) marktwaarde
- Verhuur
- Ontwikkeling huizenmarkt
- Schaarste/gekte woningmarkt
- Woningcorporaties
- Investeringen woningeigenaar
- Te lage lage disconteringsvoet
- Niet helder
- Niet marktconform
- (Particuliere) sociale verhuur
- Deskundigen

Reactie van het college:
Hoewel de methode van Grondwaardebepaling niet ter inspraak voorlag heeft het college de reacties op de grondwaardebepaling wel betrokken bij het uitwerken van het definitieve voorstel "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten". De reacties van Amsterdammers waren ook op dit punt waardevol. In hoofdstuk 4 is toegelicht op welke punten de methode Grondwaardebepaling is aangepast. In de collegevoordracht methode Grondwaardebepalingen zijn die wijzigingen in detail uitgewerkt.

De financiële systematiek van de AB2016 (waaronder canonpercentage, discontovoet en canonindexering) is reeds toegelicht in de Raadsvoordracht van 22 juni 2016, toen de AB2016 zijn vastgesteld.

Voor wat betreft de vergelijking met de grondprijzen voor woningcorporaties: de sociale grondprijzen voor woningcorporaties maken integraal onderdeel uit van de Samenwerkingsafspraken met de corporaties, met daarin onder andere:
- *Aanbiedings- en productieafspraken*
- *Marktcontraire sociale huurniveaus bij nieuwe verhuringen*
- *Investeringsverplichtingen in (veelal onrendabele) sociale nieuwbouw en herstructurering*
- *afkoopverplichting*
- *Verplichting tot bijbetaling bij uitponden*

De sociale grondwaarde voor woningcorporaties geldt slechts binnen het bredere verband van deze afspraken. Bovendien hebben corporaties niet de mogelijkheid van overstap naar eeuwigdurende erfpacht.
Met erfpachters van particuliere huurwoningen, die op dit moment onder de sociale huurgrens verhuren, heeft de gemeente geen afspraken gemaakt over onrendabele investeringen in nieuwbouw, of over sociale huurniveaus na vertrek van de zittende huurder.

5.4.1. De methode van grondwaardebepaling is ten onrechte niet voor inspraak voorgelegd

Insprekers (242) geven 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.

Daarnaast vinden insprekers het vervelend dat de besluitvorming en inspraak is opgeknipt in twee delen. Erfpachters gingen ervan uit dat de inspraak in 2016 ging over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw. Het is volgens hen niet rechtmatig dat deze grondwaardebepalingen nu al vaststaan. Zij vinden dat hen de mond wordt gesnoerd en zouden graag alsnog inspraak willen leveren op de grondwaardebepaling. Inspraak over het grondprijsbeleid was toen niet mogelijk en nu ook niet.

Steekwoorden inspraakreacties

- Erfpachters geven aan inspraak te willen over de grondwaardebepaling.

Reactie van het college:
In het inspraakdocument is opgenomen:
Het beleid 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' gaat over hoe de actuele erfpachtgrondwaarden en canon berekend worden bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht en de hoogte van het canonpercentage. Dit betreft dus het vaststellen van tarieven en ligt daarom niet ter inspraak voor.

In de collegevoordracht:
Over het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" vindt geen inspraak plaats. Dit beleid bepaalt het tarief voor erfpacht en in de inspraakverordening staat hierover het volgende (artikel 2 lid 3 c.): "Er wordt geen inspraak verleend, als het beleidsvoornemen: (....) betrekking heeft op de begroting, de rekening, de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen als bedoeld in hoofdstuk XV van de Gemeentewet."

Standpunt college
Het college heeft de inspraakverordening 2016 zo geïnterpreteerd dat er geen inspraak hoeft plaats te vinden over de grondwaardebepaling. De reden hiervan is dat sprake is van een tarief. In de Algemene Inspraakverordening is opgenomen dat van inspraak wordt afgezien als het beleidsvoornemen betrekking heeft op tarieven voor gemeentelijke dienstverlening. Onder verwijzing naar deze bepaling is het document 'Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' niet voor inspraak vrijgegeven. Het artikel is naar analogie toegepast gelet op het feit dat het hier niet om een publiekrechtelijk tarief voor gemeentelijke dienstverlening gaat maar om een privaatrechtelijk tarief. Het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten behelst de vaststelling van de erfpachtgrondwaarden welke de grondslag vormen voor de canon (en de afkoopsom indien de erfpachter kiest voor het vooruitbetalen van de canon). De canon is het tarief dat de gemeente hanteert voor het gebruik van de grond door de erfpachter.

Ondanks dat het beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten niet voor lag ter inspraak, hebben veel inspraakreacties wel betrekking op dit beleid. Dit is voor het college aanleiding geweest om wel aandacht te besteden aan deze reacties.

Dit komt overeen met de wijze waarop is gehandeld in voorbereiding op de vaststelling van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (AB 2016) voor nieuwe uitgiften. Voor nieuwe uitgiften in erfpacht onder de AB2016 is ook grondprijsbeleid opgesteld. Dit grondprijsbeleid is (net zoals nu) bij de inspraak over de AB 2016 openbaar gemaakt zonder dat er inspraak op mogelijk was. In de nota van beantwoording die het college vervolgens heeft opgesteld, is gerefereerd aan de inspraakreacties op het grondprijsbeleid als onderbouwing van het wijzigen van het canonpercentage (door het verlagen van het risicopercentage).

5.4.2. De geschiktheid van de WOZ en de peildatum

Verschillende insprekers zijn het er niet mee eens dat de WOZ-waarde wordt gebruikt om de marktwaarde te bepalen. De voornaamste redenen zijn dat

- de WOZ-waarde uitgaat van volledige eigendom van de grond,
- de gemeente de WOZ vaststelt in plaats van een onafhankelijke instantie,
- de WOZ te hoog wordt/is vastgesteld,
- de WOZ niet altijd de marktwaarde vertegenwoordigt,
- de gemeente de WOZ zelf beïnvloedt,
- erfpacht de WOZ beïnvloedt (een afgekocht recht resulteert in een hogere WOZ dan een canonbetalend recht, een eeuwigdurend recht resulteert in een hogere WOZ dan een voortdurend recht)
- de verkoopprijzen (waar de WOZ op wordt gebaseerd) niet tot nauwelijks verschil laten zien in volledige eigendom van de grond versus eigendom belast met erfpacht en
- de WOZ een fiscale wetsfictie is om belastingen mee vast te stellen en niet de grondwaarde.

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 dat lager is en in dat geval moet die waarde het uitgangspunt zijn. Verder worden velerlei alternatieve waarden aangedragen, variërend van een gemiddelde WOZ-waarde van de laatste tien jaren tot de WOZ-waarde van het moment van aanschaf van de woning dan wel het moment van aangaan van het erfpachtcontract. Daarentegen zijn er ook erfpachters waarvoor de WOZ-waarde met peildatum 2014 kennelijk wel gunstig is. Zij opperen dat overstappers ook later dan in 2017 gebruik moeten kunnen maken van deze 'gunstige' waarde.

<u>Reactie van het college:</u>
De gemeente heeft het advies van de Grondwaardecommissie op dit punt gevolgd. De GWC heeft geconcludeerd dat de WOZ-waarde een goede manier is om de marktwaarde te bepalen.
Het klopt dat de WOZ-waarde uitgaat van de fictie eigen grond en dat is onder meer de reden dat de gemeente een depreciatie toepast van 10% om tot de erfpachtgrondwaarde te komen.
Voor de vaststelling van de WOZ is niet de gemeenteraad bevoegd maar de directeur belastingen die daarvoor gehouden is aan de door het rijk voorgeschreven waarderingsmethode. De WOZ waardebepaling wordt door de onafhankelijke waarderingskamer gecontroleerd om vast te stellen of de toepassing op de juiste wijze geschiedt. Daarmee is de kwaliteit van de WOZ voldoende geborgd.
Erfpachters kunnen desgewenst bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking. Voor de periode waarin bezwaar kan worden gemaakt geldt een termijn van 6 maanden. Bezwaren die na die termijn zijn ingediend zijn alleen ontvankelijk als de WOZ-waarde meer dan 20% te hoog zou zijn vastgesteld. Naar de mening van het college is het belang van de woningeigenaar daarmee voldoende geborgd. Om die reden heeft het college er, zoals geadviseerd door de GWC, voor gekozen om de WOZ-waarde te hanteren waarvoor de bezwaarperiode is afgerond en waarvan de WOZ-waarde onherroepelijk is vastgesteld. Conform beleid Grondwaardebepaling geldt de WOZ-waarde met een peildatum die 2 jaar voorafgaand aan het jaar van overstap ligt. Overstappen in 2017 zou betekenen dat de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2015 het uitgangspunt is. Omdat voor veel erfpachters dit een nadeel zou zijn heeft het college eerder besloten om voor overstappen in 2017 de WOZ-waarde met peildatum 2014 te hanteren. Voor circa 10% van de erfpachters met een woning is dit een nadeel omdat de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2015 lager is dan die van 1-1-2014. Om die reden heeft het college de plannen zo aangepast dat altijd de laagste WOZ-waarde van die twee peildata zal gelden als vertrekpunt voor de

bepaling van de grondwaarde. Het voordeel dat het college beoogde te geven met lage de WOZ van 2014 komt zo ook erfpachters toe waarvan de WOZ-waarde 2015 lager was dan die van 2014.

5.4.3. BSQ te hoog

Wat betreft de buurtstraatquote zijn de reacties tweeledig. Ten eerste vindt het grootste deel van alle insprekers de buurtstraatquote te hoog. En daarmee ook de grondwaarde. Insprekers geven aan dat uit een hoge buurtstraatquote een te lage herbouwwaarde voortvloeit. 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. Het alternatief dat meerdere malen wordt aangedragen is de herbouwwaarde te laten bepalen aan de hand van taxatie, zoals dat bijvoorbeeld bij het afsluiten van de opstalverzekering het geval is.

Rond de opbouw van de buurtstraatquote heerst veel onduidelijkheid. Voor de insprekers is het niet begrijpelijk hoe de buurtstraatquote tot stand komt. Men wil graag weten aan de hand van welke specifieke parameters hun individuele buurtstraatquote is bepaald. Daarbij is een vergelijking met naastgelegen huizen voor hen van belang. 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. Men vraagt zich af of de buurtstraatquotes door een onafhankelijke instantie zijn vastgesteld.

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 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 erfpachters met dure huizen in dure wijken zijn de dupe.

<u>Reactie van het college:</u>
De BSQ is niet "dubbel" de locatie in rekening brengen. De WOZ-waarde kent geen uitsplitsing over grond- en opstalwaarde, maar bepaalt alleen de waarde van het totaal. De BSQ wordt als middel toegepast om die WOZ-waarde op te delen in een opstalaandeel en een grondaandeel. De waarde van grond wisselt sterk per locatie, veel sterker dan de opstalwaarde die niet of nauwelijks wordt beïnvloed door de locatie. Hierdoor is de BSQ van straat tot straat verschillend. Het aandeel van de grond in de WOZ wisselt per locatie.

Op basis van nadere analyse van de BSQ's is het college van mening dat de BSQ's in te hoog waren. Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft de gemeente de plannen aangepast, dit geldt ook voor het beleid Grondwaardebepaling en daaruit voortvloeiende BSQ's. De BSQ's zijn daardoor lager geworden. In de collegevoordracht beleid Grondwaardebepaling zijn die wijzigingen beschreven.

5.5. Afkoop moet ook aftrekbaar zijn, net als canonbetaling

Een klein aantal insprekers (47) is het niet eens met het feit dat de afkoopsom fiscaal niet aftrekbaar is, in tegenstelling tot jaarlijkse canon die wel aftrekbaar is. Juist omdat de afkoopsom niet aftrekbaar is, zou de gemeente met de belastingdienst een regeling moeten treffen of anderszins moeten regelen dat afkopen fiscaal voordelig wordt.

Steekwoorden inspraakreacties

- Afkoop vs canon
- Fiscaal onaantrekkelijk

Reactie van het college:
De gemeente gaat niet over het fiscale regime, dat is aan de rijksoverheid. In het huidige fiscale stelsel is er geen verschil tussen de behandeling van voortdurende en eeuwigdurende erfpacht in de inkomstenbelasting(eigenwoningregeling). Al naar gelang door de erfpachter is gekozen voor canonbetaling of afkoop is de canon aftrekbaar of de rente over de hypothecaire lening die de erfpachter heeft genomen ter financiering van de afkoopsom mits die lening behoort tot de eigenwoningschuld (artikel 3.119a Wet IB). De aftrekbaarheid van de rente is dan wel aan voorwaarden verbonden zoals de contractuele verplichting de lening over ten hoogste 30 jaar tenminste annuïtair af te lossen.

5.6. De Overstapregeling is niet goed uitvoerbaar

5.6.1. De regeling is te ingewikkeld, niet goed te begrijpen

Veel insprekers (1.237) vinden het nieuwe erfpachtstelsel onbegrijpelijk, te ingewikkeld, ondoorzichtig en onduidelijk. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de inspraakreacties die over de communicatie gaan. 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 maakt, 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 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. Erfpachters met bijvoorbeeld een woonboot, nieuwbouwhuis of woning op vicarie-erfpacht weten niet waar zij aan toe zijn omdat de rekentool daar niet voor werkt.

Ondanks de rekentool zijn er volgens de insprekers nog steeds veel onduidelijkheden. Erfpachters geven aan dat de rekentool onvoldoende inzicht biedt in het verschil tussen de marktwaarde nu en de marktwaarde eeuwigdurend. Daarnaast wordt het niet duidelijk hoe de al betaalde afkoopsom in de rekentool is verwerkt en is de afkoopinstructie niet duidelijk genoeg. Uit de inspraakreacties blijkt dat erfpachters de regeling een black-box vinden en dat het niet inzichtelijk wordt wat de berekeningsgrondslag is. Volgens insprekers is het niet duidelijk hoe de buurtstraatquote tot stand komt. Een erfpachter geeft ook aan dat er nergens op de website van de gemeente een uitleg over netto contante waarde berekening te vinden is en heeft hierdoor het gevoel dat het misleidend is.

Volgens de insprekers is het onduidelijk wat het verschil is tussen afkopen voor 50 jaar of eeuwigdurend afkopen. Erfpachters geven aan dat zij uit de media opmaken dat deskundigen en gemeenteraadsleden de Overstapregeling niet begrijpen. Uit de inspraakreacties blijkt ook dat erfpachters zich afvragen of de keuze die zij maken alleen voor hen geldt of ook voor toekomstige kopers van hun woning. Daarnaast blijkt uit de reacties dat het niet duidelijk is of het alleen mogelijk

is om nu af te kopen of ook in de toekomst, dat het niet duidelijk is hoe financiële instellingen met de Overstapregeling omgaan en wat de impact op de huizenmarkt zal zijn. De insprekers geven ook aan dat zij niet weten of het canonpercentage nu hoog of juist laag is ten opzichte van het verleden en geen inschatting kunnen maken van het canonpercentage in de toekomst. Is eeuwigdurende erfpacht wel echt eeuwigdurend? Tot slot is het volgens insprekers niet duidelijk welke keuze de gemeente nu maakt, systeem versimpelen en behoud van woonpotentie of winst maximalisatie?

Steekwoorden inspraakreacties
- Onbegrijpelijk
- Te ingewikkeld
- Ondoorzichtig
- Onduidelijk.

Reactie van het college:
Hoewel erfpacht van zichzelf geen eenvoudig onderwerp is, heeft het college getracht om de informatie tijdens de inspraak zo toegankelijk mogelijk op te stellen en in verschillende vormen beschikbaar te maken. Dat gold voor de website, de informatie per brief maar ook voor de rekentool en de informatiemarkt. Tevens heeft het college gezorgd voor een goede bereikbaarheid voor vragen per telefoon of mail en zo de vragen van ruim 900 mensen kunnen beantwoorden. Desondanks hebben veel erfpachters aangegeven de Overstapregeling ingewikkeld en onduidelijk te vinden. Dat vindt het college spijtig en had zij graag anders gezien. Het college heeft gezien dat dit voor een belangrijk deel betrekking had om de onderbouwing van de BSQ en de manier waarop de rekentoolberekeningen plaats vinden.

In zijn algemeenheid heeft het college tot doel:
- *erfpachters zekerheid te bieden over toekomstige erfpachtlasten*
- *te voorkomen dat de gemeente op korte termijn financieel nadeel ondervindt van de Overstap*

De Overstapregeling moet dan ook vanuit dat perspectief worden bezien.

... *Het college zal met de ervaringen uit de inspraak rondom het definitieve voorstel de informatie verbeteren. Daarnaast zal ook de rekentool met het nieuwe voorstel beschikbaar zijn en kunnen erfpachters weer bellen en mailen met vragen. Het college realiseert zich echter ook dat erfpacht ingewikkeld is – evenals bijvoorbeeld de aankoop van een woning en de bijbehorende hypothecaire financiering – en dat dit inspanning vraagt van erfpachters en professionals.* **Al in 2017 moeten beslissen over overstappen is te kort dag**

Veel insprekers (731) 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. Zij verwijzen hiervoor naar de standpunten hierover van Vereniging Eigen Huis namelijk dat deze werkwijze in strijd is met het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht uit 2014 want daarin staat immers dat de grondwaardestijgingen voortaan aan de erfpachter toekomen en niet aan de gemeente en dat de flitskorting en tijdsdruk in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Insprekers geven ook aan een dergelijk groot bedrag voor een eventuele afkoopsom niet voorhanden te hebben, zodat alleen mensen met geld achter de hand voor afkoop met de korting in aanmerking kunnen komen. Insprekers willen verder langer de tijd om zich te laten adviseren bij het maken van een keuze met behoorlijke financiële consequenties. Bovendien zou de korting niet alleen bij overstap in 2017 moeten gelden, maar altijd.

Steekwoorden inspraakreacties

- misleidend
- mes op de keel
- te kort tijd om zo'n grote financiële beslissing te nemen
- ongepast grote tijdsdruk
- onmogelijke keuze
- geen tijd om te sparen
- onbehoorlijk bestuur
- strijd met "Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht" uit 2014, zoals ook door Vereniging Eigen Huis aangegeven.
- WOZ-waarde 2014 zou altijd moeten gelden

Reactie van het college:
Het college kan zich vinden in deze zorg van de erfpachters en vindt dat er meer tijd moet zijn om een goed beeld te vormen van de Overstapregeling, advies in te winnen en uiteindelijk een keuze te maken. Zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft de gemeente de plannen zo aangepast dat erfpachters tot en met 2019 kunnen overstappen op basis van de voorwaarden zoals die in 2017 gelden.
Het college gaat niet mee in de suggestie dat het aanbod zoals dat in 2017 geldt (met WOZ peildatum 1-1-2014 en canonpercentage 2,39%) altijd zou moeten gelden. Het verlengen van de periode met twee jaar (indienen ontvankelijk verzoek tot overstap tot uiterlijk 31 december 2019) geeft voldoende tijd om een goede afweging te maken en het is niet gewenst om nu een besluit te nemen over het "tot in de eeuwigheid" vastleggen van dat aanbod.

5.7. Het voortdurende stelsel moet gehandhaafd blijven

Een aantal insprekers (88) geeft aan dat voortdurende erfpacht moet blijven met als hoofdreden dat de gemeente op lange termijn inkomsten misloopt. De gemeente moet uitkijken met een korte termijn visie, die bij afkopen slechts eenmalig geld oplevert. De inkomstenderving van de erfpacht zal zorgen voor minder financiële middelen voor bijvoorbeeld de openbare ruimte, infrastructuur en scholen. Insprekers zien aankomen dat er daardoor in de toekomst een verhoging van de gemeentelijke belastingen aankomt om de inkomstenderving van erfpacht op te vangen.

Daarnaast zijn insprekers van mening dat Eeuwigdurende erfpacht tot gevolg zal hebben dat er minder controle en toezicht is door de gemeente op eventuele speculatie van grond en woningen. De gemeente verliest bij eeuwigdurende afkoop de mogelijkheid om invloed uit te kunnen blijven oefenen via erfpacht.

Steekwoorden inspraakreacties
- rekening voor de gemeente en daarmee haar burgers komt in de toekomst
- niet sociaal
- ongelijkheid
- minder controle
- meer kans op speculatie
- grond is van het collectief

Reactie van het college:
De coalitie heeft in haar coalitieakkoord besloten dat er eeuwigdurende erfpacht zal worden ingevoerd zodat erfpachters de onzekerheid van tijdvakken achter zich kan laten. Het college vindt dit een belangrijk punt en houdt dat ook in stand.

Doordat er sprake van erfpacht blijft, verandert de juridische constructie niet. De zorgen op het punt van controle, toezicht en eventuele speculatie zijn dan ook niet terecht. De mogelijkheden van de gemeente op die punten blijft ongewijzigd. De bepalingen in de erfpachtakte zijn van kracht en op de punten zoals daarin opgenomen kan door de gemeente worden gehandhaafd zoals dat ook nu het geval is. Bij bestemmingswijzigingen is instemming van de gemeente vereist evenals het aanpassen van de canon. Als gevolg van de definitieve voorstellen zullen de inkomsten de komende 25 jaar voor de gemeente niet veranderen. In de 70 jaar daarna zullen de geraamde inkomsten wel lager uitkomen, in totaal 1,7 miljard, maar de gemeente heeft alle tijd om op die inkomsten te anticiperen.
Vervolgens kunnen erfpachters kiezen voor afkopen in één keer of canonbetaling. In het eerste geval kan er sprake zijn van een inkomstenpiek. In het tweede geval van een voortdurende stroom canonopbrengsten. Economisch gezien hebben deze overigens exact dezelfde waarde. Daarnaast leidt eeuwigdurende erfpacht op termijn tot een kostenbesparing voor de gemeente, omdat er niet meer iedere 50 jaar een canonherziening nodig is.

5.8. Positief over de Overstapregeling

Erfpachters (165) zijn positief over de Overstapregeling omdat de regeling zicht geeft over toekomstige erfpachtkosten en dat zorgt voor meer zekerheid. Het creëert rust en je hebt er geen omkijken meer naar. Enkele erfpachters zijn positief omdat met de Overstapregeling een vergelijkbare positie met eigen grond gerealiseerd wordt. Diverse erfpachters hebben de rekentool ingevuld en zijn blij met de gunstige uitkomst. Daarnaast zijn de erfpachters positief over de Overstapregeling omdat dit een vrijwillige optie betreft.

Steekwoorden inspraakreacties
- Meer zekerheid
- Rust
- Goed plan
- Vergelijkbaar met eigen grond
- Gunstige berekening
- Keuzevrijheid

Reactie van het college:
Het college is blij dat deze insprekers voordelen van de Overstapregeling ervaren. Voor een deel gaat het hier om erfpachters voor wie de rekentool een gunstigere uitkomst gaf dan de hoge uitkomsten die veel in het nieuws naar boven kwamen.

5.8.1. Ik zou overstappen

Een zeer klein deel van de insprekers (24) is dermate positief over de Overstapregeling dat zij zou willen overstappen. De keuze voor overstap is omdat de uitkomst van de rekentool gunstig of omdat overstappen naar eeuwigdurende erfpacht in vergelijking met in het voortdurende stelsel blijven een betere keuze is omdat het zekerheid biedt en eerlijker is.

Steekwoorden inspraakreacties
- Gunstige uitkomst
- Beter dan voortdurend
- Positief over voorstel

Reactie van het college:

Uit de enquête bij de rekentool kwam het beeld dat circa 6% op basis van de rekentool zou overstappen. Het college verbindt daaraan nog geen conclusies omdat de definitieve regeling sterk afwijkt van het voorstel zoals dat in de inspraak voorlag. Het college heeft wel gemerkt dat veel erfpachters overstappen naar eeuwigdurende erfpacht gelijk schakelen aan afkopen. Het college zal de erfpachter nog beter uitleggen dat die koppeling niet hoeft te worden gemaakt. Een erfpachter kan eerst kiezen of hij het interessant vindt om over te stappen waarmee alle toekomstige waardeontwikkeling vanaf dat moment toekomt aan de erfpachter. Vervolgens heeft de erfpachter drie betaalmogelijkheden:

- *canonbetaling vanaf de einddatum van het voortdurende tijdvak*
- *direct het toekomstige eeuwigdurende tijdvak afkopen en tot die tijd het huidige betalingsregime behouden. Voor canonbetalende rechten geldt dat de canonbetaling van het huidige tijdvak ongewijzigd blijft tot einde tijdvak*
- *direct het huidige en toekomstige tijdvak afkopen*
- *en alleen.*

Het college verwacht dat het voorstel zoals dat er nu ligt voor veel erfpachters een aantrekkelijke Overstapregeling is. Het college zal zorgen voor goede communicatie zodat erfpachters goed op de hoogte zijn van de Overstapregeling en een goede afweging kunnen maken.

5.9. Juridisch onhoudbaar

Verschillende insprekers (583) vinden dat het huidige voorstel niet juridisch houdbaar is.

Het huidige voorstel is volgens vele erfpachters in strijd met het contractenrecht. Velen ervaren overstap op basis van het voorstel niet als rechtsgevolg wilsovereenstemming tussen gelijkwaardige contractspartijen, maar als opgedrongen door machtsmisbruik van de gemeente die eenzijdig allerlei nieuwe elementen introduceert en wijzigingen door wil voeren in het contract.

De gemeente gaat met dit voorstel geheel voorbij aan haar goederenrechtelijke en verbintenisrechtelijke relatie en positie als gelijkwaardige contractspartner. Het mag niet zo zijn dat de gemeente eenzijdig een nieuw stelsel ontwerpt dat het huidige stelsel vervangt, dit wordt gezien als machtsmisbruik/misbruik democratie.

Gesteld wordt dat de gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheden misbruikt om haar privaatrechtelijke verbintenis met de erfpachters in haar eigen voordeel te wijzigen.
Er wordt verwezen naar het fair play beginsel, daar de gemeente met dit voorstel het gedrag van een monopolistisch kapitalist vertoont.

Ook doet men een beroep op het vertrouwensbeginsel, omdat het huidige voorstel met zijn willekeurige straatquote, hoge BSQ's, lage korting en tijdsdruk, haaks staat op eerdere uitlatingen van het bestuur. Het huidige voorstel, met name de formules, is niet transparant, integer en controleerbaar. Hoe rekening is gehouden met de verschillende woningtypen is niet duidelijk. Erfpachters hebben het gevoel dat het geen keuze is, maar een gok wat de beste keuze zal zijn.

Insprekers voelen zich niet correct behandeld en vinden dat de gemeente de belangen en gevolgen voor de erfpachter niet adequaat heeft onderzocht.

Insprekers zijn van mening dat niet wordt voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Gesteld wordt dat de gemeente doet alsof een herziening een nieuwe uitgifte is en dat is niet het geval. Ook wordt het gelijkheidsbeginsel onvoldoende recht gedaan, met name door de toepassing van de BSQ en het feit dat in andere steden andere depreciatiefactoren gelden.

Insprekers vinden het onrechtmatig dat de canon bij deflatie, recessie of waardedaling van de woning niet omlaag gaat, zoals andersom wel geldt. Zij zijn van mening dat in het huidige voorstel alle kosten en risico's voor rekening van de erfpachter komen. Ook moet niet de gemeente maar de erfpachter profiteren van waardeverbeteringen die worden aangebracht aan een woning.

Voorts geven de insprekers aan dat, zolang er sprake is van (een) erfpacht(contract), er geen garantie is dat er nooit meer iets wijzigt. Erfpachters willen graag weten hoe de gemeente dit kan garanderen. 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 VvE hiermee instemmen. De insprekers achten de kans zeer klein dat zij de gehele VvE meekrijgen.

Het afschaffen van de mogelijkheid tot vervroegde herziening/wijziging wordt als oneerlijk gezien. Zo krijgt de gemeente alle vrijheid om eenzijdig te bepalen en op te leggen wat zij wil. Ook het oordeel door drie onafhankelijke deskundigen moet mogelijk blijven.

<u>Steekwoorden inspraakreacties</u>

- Onrechtmatig
- Rechtszekerheid
- Gelijkheidsbeginsel
- Vertrouwensbeginsel
- Algemene beginselen
- behoorlijk bestuur
- Motiveringsbeginsel
- Zorgvuldigheidsbeginsel
- Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens
- Contractenrecht
- Risico's
- VvE
- Waardevermeerdering
- Vertrekregeling / onteigening
- Misbruik
- Fair play beginsel
- Redelijkheid en billijkheid.

<u>Reactie van het college:</u>
Het college is van mening dat de Overstapregeling zoals die voorlag in de inspraak en zoals die nu na verwerking van de inspraak is geworden juridisch houdbaar is. De gemeente heeft de regeling daartoe ook juridisch laten toetsen door de gemeenteadvocaat.
De gemeente onderschrijft dat het niet gaat om een nieuwe uitgifte maar een wijziging van een bestaand erfpachtrecht. Overstap is echter niet verplicht: de gemeente voegt met de Overstapregeling een extra mogelijkheid toe zonder de al bestaande mogelijkheid te laten vervallen van voortzetting van het voortdurend erfpachtrecht met een canonherziening bij einde tijdvak. Erfpachters kunnen aan het einde van het tijdvak in het voortdurende stelsel kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak en dan ook deskundigen de erfpachtkosten voor dat tijdvak laten bepalen. De mogelijkheid van deskundigen verdwijnt dus niet.

De gemeente heeft de Overstapregeling ter inspraak voorgelegd om zo te weten wat Amsterdammers vinden van de regeling. Deze inspraakreacties zijn gebruikt om de regeling te verbeteren. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om de Overstapregeling vast te stellen.

Het college deelt niet het geschetste beeld als zouden de BSQ's willekeurig zijn. In de documenten zoals die beschikbaar waren tijdens de inspraak is uitgelegd op welke wijze de BSQ's tot stand zijn berekend. Wel is duidelijk geworden dat erfpachters meer inzicht willen hebben in de onderliggende

parameters. Om die reden heeft het college informatie toegevoegd aan het beleid Grondwaardebepaling die de BSQ verduidelijkt. Zo is er bijvoorbeeld informatie toegevoegd over de berekening van de herbouwkosten.

In geval van een erfpachtrecht dat in appartementsrechten is gesplitst zal de overstap op basis van een obligatoire overeenkomst plaatsvinden.
Het is niet juist dat voor een dergelijke obligatoire overeenkomst de instemming van de VVE vereist. De obligatoire overeenkomst maakt het nou juist mogelijk om binnen een VVE als individu over te stappen.

Insprekers geven aan dat bij recessie of waardedaling de canon omlaag zou moeten gaan omdat dit omgekeerd wel het geval zou zijn. Deze aanname is niet juist. Een erfpachter die eenmaal is overgestapt krijgt geen andere canon als er sprake is van economische groei of waardestijging van de woning. Vanaf het moment van overstappen is alle waardeontwikkeling (positief en negatief) voor de erfpachter. Wel is het juist dat het canonbedrag wordt verhoogd als er sprake is van inflatie maar niet wordt verlaagd als er sprake is van deflatie. Inflatie is, economisch gezien, echter geen kostenstijging, maar slechts een aanpassing aan de geldontwaarding, om de reële betaling gelijk te houden (want door inflatie neemt de koopkracht van het betaalmiddel af) Hetzelfde kan vice versa gesteld worden ten aanzien van deflatie, maar uitsluiten van een aanpassing bij deflatie is in met name verhuurovereenkomsten niet ongebruikelijk, daarnaast treedt deflatie maar sporadisch op . De gemeenteraad heeft daar op 22 juni 2016 bij de vaststelling van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften voor gekozen.

De vervroegde wijziging vervalt voor woonbestemmingen , omdat de Overstapregeling daarvoor in de plaats komt. Het naast elkaar bestaan van verschillende regelingen (Overstap en vervroegde wijziging) zou voor erfpachters tot onduidelijkheid kunnen leiden. Omdat er situaties kunnen zijn waarbij de vervroegde wijziging voor erfpachters interessant is, geldt daarvoor een overgangstermijn. Het college heeft er voor gekozen dat na vaststelling van de Overstapregeling de vervroegde herziening nog de rest van 2017 van kracht zal zijn als overgangstermijn.

5.10. Inspraakreacties van niet erfpachters

Er zijn 37 inspraakspraakreacties binnengekomen van insprekers die geen erfpachter, belangenvertegenwoordiger of professional waren. Hieronder vielen onder andere:

- Amsterdammers met een woning op eigen grond
- Huurders
- mensen die een huis willen kopen in Amsterdam

Uit de inspraakreacties van deze groep blijkt dat zij over het algemeen niet blij zijn met de plannen voor eeuwigdurende erfpacht. De beelden lopen echter wel uiteen. Men vindt enerzijds dat de plannen te duur zijn terwijl men anderzijds vindt dat de gemeente cadeautjes weggeeft aan erfpachters. Een beeld van de reacties:

- Moet de gemeente nu het probleem van mensen die veel te veel voor hun erfpachtrecht betaald hebben gaan oplossen door de grond goedkoop weg te geven?
- Erfpachters, die tientallen jaren erg weinig betaald hebben en nu klagen, zouden blij moeten zijn, dat ze zo lang hebben kunnen sparen voor aankoop van de grond onder hun huis.

- Regeling zal leiden tot verdere verhoging van de WOZ-waarde van woningen op eigen grondleidt niet alleen tot stijging van het eigenwoningforfait (inkomstenbelasting) maar ook tot stijging van gemeentelijke belastingen/lasten die van de WOZ worden afgeleid.
- Ik vind de regeling zelf niet onredelijk, omdat minder vermogende erfpachters in stadsdelen waar minder geprofiteerd van de waardestijging van hun woning voor een relatief laag bedrag hun economische positie kunnen verbeteren.
- Gebeurt de berekening van de nieuwe erfpacht op een deugdelijke manier?
- De mensen met een woning op erfpachtgrond hebben al voor een groot deel betaald voor de stijging van de waarde van de grond. Het is onbillijk om nog een keer te moeten betalen.
- Voor woningkopers is het nieuwe stelsel onredelijk en wordt de stad onbetaalbaar. Zij voelen zich niet welkom in de stad. Als deze mensen zien wat zij moeten betalen aan erfpacht dan haken zij af. Zij vinden het nieuwe stelsel een slecht idee. Door het stelsel te veranderen worden de panden in plaats van een woonobject een investeringsobject.
- De huurders vrezen dat door de nieuwe plannen hun huur enorm zal gaan stijgen, doordat de huur wordt gebaseerd op de koopprijzen in de omgeving. Daarnaast zij bang dat zij hun huis uit moeten omdat de verhuurder (de erfpachter) failliet gaat, omdat zij gedwongen worden over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

<u>Reactie van het college:</u>
Het college begrijpt dat relatief weinig Amsterdammers hebben ingesproken die geen erfpachter zijn. Dat betekent echter niet dat de Overstapregeling voor niet-erfpachters onbelangrijk is maar waar het erfpachters direct betreft is het voor niet-erfpachters meer indirect. Het college heeft in haar voorstellen steeds de balans gezocht tussen het belang van alle Amsterdammer samen en de erfpachter individueel.

5.11. Belangenpartijen

In de voorgaande paragrafen is het college per onderwerp ingegaan op de wijze waarop met de inspraakreacties wordt omgegaan. In aanvulling daarop wordt in deze paragraaf nog ingegaan op de daarin niet aan bod gekomen inspraakreacties van de belangenpartijen.

5.11.1. SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam, ruim 908 aangeslotenen)

In deze reactie op de inspraakbijdrage van SEBA wordt ook ingegaan op de meegestuurde reacties van de door SEBA ingestelde Marktwaardecommissie en de heer Jager en de heer De Geer. Steeds wordt een korte samenvatting van de inspraakreactie gevolgd door het standpunt van het college in cursief.

Bijlage: reactie marktwaardecommissie (MWC)

1. MWC is positief over schrappen verouderingsaftrek en over respecteren tijdvakken.
2. Bezwaar tegen residuele methode; dat zou het "bezit" van de erfpachter aantasten
   Reactie van het college:
   Naar de mening van de gemeente is de residuele methode een geschikte methode om tot bepaling van de grondwaarde te komen, ook bij bestaande erfpachtrechten. De grondwaardecommissie heeft verschillende methodes van grondwaardebepaling onderzocht en vond de residuele methode het meest geschikt. Deze methode is niet van invloed op het bezit van de erfpachter.
   In alle AB's van voortdurende erfpacht staat opgenomen dat de canon bij het einde van het tijdvak wordt herzien. De erfpachter moet er vanuit zijn huidige voortdurende erfpachtcontract dan ook vanuit gaan dat bij einde tijdvak voor het dan opvolgende tijdvak de erfpachtkosten opnieuw worden bepaald. De gemeente heeft dit ook bij canonherzieningen in de afgelopen jaren residueel gedaan. Ook de meeste deskundigentaxaties na het NLVE-vonnis, hanteren een residuele methode.
3. Overstap is eigenlijk verkrijging bloot-eigendom. Ga daarom uit van de historische grondwaarde, geïndexeerd voor de inflatie (of een andere waarde-factor) sindsdien.
   Reactie van het college:
   Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is niet de verkrijging van de bloot-eigendom. Het blijft immers erfpacht. De Overstap is het uitsluiten van toekomstige afroming van de waardestijging (anders dan door inflatie en/of door functiewijziging). Deze komt dus in de plaats van toekomstige Canonherzieningen einde tijdvak (hierna:CHET's).
   Omdat de Overstap in de plaats komt van toekomstige CHET's, is het niet logisch om deze te baseren op een andere waarde-basis dan diezelfde toekomstige CHET's.
   Het gebruik van een vorm van de geïndexeerde historische grondwaarde is hierbij niet eerlijk voor erfpachters in wijken met een minder sterke grondwaardestijging, zoals in delen van stadsdeel Zuidoost. Bovendien doet deze methode geen recht aan erfpachtrechten, waarvan de bestemming in de afgelopen decennia is gewijzigd.
4. Het canonpercentage bevat dubbele inflatievergoeding
   Reactie van het college:
   Het canonpercentage is vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2016 en is dan ook geen onderwerp meer van besluitvorming.
   Ten aanzien van de inspraakreactie is het belangrijk om te weten dat er geen sprake is van dubbele inflatievergoeding. Het AB2016 canonpercentage is gebaseerd op de reële rente voor de zeer lange termijn, en kent geen dubbele inflatievergoeding. De gemeente gaat niet alleen uit van

een minimum, maar ook van een maximum voor de reële rentevoet. Francke en Frijns hebben een minimum voor de reële rente geadviseerd, omdat er anders onrealistische canonpercentages mogelijk zouden zijn, en omdat de canon niet voor een beperkte periode, maar voor een oneindig lange periode wordt vastgesteld. Uit symmetrie overwegingen hebben zij daarom ook een maximum geadviseerd. De bandbreedte staat dus los van de inflatie. In de formule wordt expliciet rekening gehouden met het feit dat de canon jaarlijks wordt geïndexeerd om de dubbele inflatie te voorkómen.

5. Systeem houdt onvoldoende rekening met de ficties in de Wet WOZ (eigen grond fictie en woningverbetering).
   Reactie van het college:
   Het college is het hier niet mee eens. De WOZ- waarde is gebaseerd op de wetsfictie eigen grond. Dat betekent dat in de WOZ-waardebepaling voor woningen op erfpacht een opwaartse correctie op transactiebedragen wordt gedaan om tot waarde van de volle eigendom te komen. Het college past vervolgens na bepaling van de grondwaarde van eigendom (WOZ maal BSQ) een depreciatie van 10% toe om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Bij inspraakreactie 6 wordt nader ingegaan op de hoogte van de depreciatie.
6. Korting 10% is laag, mede gelet op CHET-depreciatie van 40% door deskundigen.
   Reactie van het college:
   Het college heeft er voor gekozen om de overstap aantrekkelijker te maken door voor overstappers een overstappremie van 25% op de erfpachtkosten te geven. Daarnaast is er sprake van 10% depreciatie om het effect van een bestaand erfpachtcontract te kwantificeren.
   Over de depreciatie van veelal 40% in deskundigenrapporten zegt de Grondwaardecommissie het volgende: "depreciatie voortdurend gebruik: De hoogte van deze post wordt nergens gerechtvaardigd of onderbouwd, anders dan door het feit dat de gemeente tot 1 januari 2011 ook dit percentage hanteerde. De deskundigen hebben destijds de gemeentelijke aanpassing naar 25% dus niet gevolgd. Het is niet duidelijk waarom zij dit niet hebben gedaan. Wanneer men met een frisse blik dieper naar de aanpak van de deskundigen kijkt, krijgt men de indruk dat de patronen (automatismen) zijn ingesleten en dat er foutief wordt geredeneerd". Het college kan zich vinden in het advies van de GWC en is van mening dat er voor een depreciatie van 40% zoals door verschillende deskundigen wordt gehanteerd geen grond is. Temeer omdat deskundigen deze 40% niet wetenschappelijk of mathematisch onderbouwen.
7. Er moet meer inzicht komen in de BSQ. Ook methode voor niet-wonen moet nader worden uitgewerkt
   Reactie van het college:
   Het college snapt de behoefte aan meer uitleg over de BSQ. In de methode grondwaardebepaling is daarom een nadere uitleg toegevoegd ten aanzien van de herbouwkosten. Hiermee wordt het inzichtelijker op welke wijze en met welke parameters de herbouwkosten worden bepaald.
   De gemeente kan de berekening van de individuele grondquote wel delen met de individuele erfpachter maar kan niet de berekeningen van de BSQ's delen. Dit komt omdat de WOZ informatie geen openbare informatie is. Niet de gemeente maar slechts de directeur Belastingen mag die informatie beschikbaar stellen.
   Voor niet-wonen is het (nog) niet mogelijk een (semi-) geautomatiseerd systeem te ontwerpen omdat de kenmerken en waarden van niet-wonen te veel uiteen loopt. Daarbij heeft het college besloten om de Overstapregeling nu niet open te stellen voor erfpachtrechten met een niet-wonen bestemming.

Bijlage: Open brief Jager / De Geer aan Gemeenteraad van 19 januari

8. Gemeente wil de gehele waardestijging die het huis sinds de vestiging van de erfpachtrechten, vaak zo'n 100 jaar geleden, heeft doorgemaakt van de erfpachter ontvangen. Daarna zou de

erfpachter voorgoed van de onzekerheid af zijn. Met residuele methode daalt "aandeel" van de erfpachter in de tijd naar een steeds lager percentage.

Reactie van het college:

De meeste erfpachtrechten kennen een tijdvak van 50 jaar, een deel van de erfpachtrechten kent een langer tijdvak (75 jaar of bij verlengde afkoop). Het voorstel van de gemeente leidt er toe dat de waardeontwikkeling sinds de start van dat tijdvak tot 2014 toevloeit naar de gemeente, en dat de waardeontwikkeling vanaf het moment van overstappen en naar de toekomst toe ten goede komt aan de erfpachter.

Er zijn overigens ook situaties waar de waarde is gedaald tussen het moment van afsluiten van het erfpachtcontract en 2014 (bijvoorbeeld in ZuidOost). In dat geval komt de waardedaling tot het moment van overstappen ten laste van de gemeente.

9. De gemeente heeft bij de invoering van het erfpachtrecht als uitgangspunt gehanteerd dat de door de gemeente veroorzaakte waardestijging van de grond na verloop van tijd aan de gemeente diende toe te komen. Maar dat mag dan alleen de waardestijging zijn die de gemeente ook echt teweeg heeft gebracht. De gemeente heeft een geringe invloed op de waardestijging van huizen in een bepaalde buurt. Waar zij die invloed wel heeft, wordt deze bekostigd vanuit de onroerendezaakbelasting, en dus door de bewoners. De bewoners van een woning hebben een aanzienlijke invloed op de waarde van hun huis en buurt.

   Reactie van het college:

   De gemeente heeft bij de invoering van erfpacht niet het uitgangspunt gehanteerd dat alleen door "de gemeente" veroorzaakte waardestijging van de grond aan de gemeente dient toe te komen. Uitgangspunt was dat de waardestijging van grond wordt veroorzaakt door de gemeenschap en dat de gemeenschap, en niet een particulier, daar van hoort te profiteren.[1] Deze waardestijging wordt niet slechts door woningbezitters, maar door alle Amsterdammers veroorzaakt. Doordat de gemeente middels erfpacht de grondwaardestijging toekomt en deze inkomsten weer gebruikt voor uitgaven, waar alle Amsterdammers via een democratisch proces invloed op hebben, komt de grondwaardestijging alle Amsterdammers toe.

10. Is het, gezien het voorgaande, dan eerlijk en rechtvaardig om de gehele waardetoename van een woning bovenop de inflatie vanaf het moment van vestiging van een erfpachtrecht aan de gemeente toe te delen? Dat is immers wat de residuele grondwaardeberekening doet. De vraag stellen is hem beantwoorden.

    De waardestijging van een huis mag best in enige mate aan de gemeente worden toebedeeld. Die gemeente heeft immers wel voorzieningen aangelegd die zeker ook enige invloed hebben gehad op de waardestijging van de woningen. Maar de gehele waardestijging aan de gemeente toerekenen, zoals het college bij de overstap naar het nieuwe erfpacht stelsel wenst, is beslist onrechtvaardig.

    Reactie van het college:

    Gezien het bovenstaande, is er alle reden om een aanzienlijk deel van de waardestijging bovenop de inflatie aan de gemeenschap te doen toekomen. Door de diverse aanpassingen in de Overstapregeling, komt het netto-aandeel (na depreciatie en overstappremie) dat bij overstap aan de gemeenschap toekomt, overigens niet hoger uit dan 33% van de WOZ-waarde

11. Verzocht wordt een objectieve en onafhankelijke commissie aan te stellen die aangeeft door wie de waardestijgingen zijn veroorzaakt, voor wie ze zijn bedoeld en aan wie ze naar redelijkheid dienen te worden toebedeeld.

---

[1] Naar mate er zich meer mensen op een bepaalde plaats opeen hopen, zal, en niets dan dat, de grond in en om de plaats waar dit geschiedt, in waarde stijgen. Deze grond, behoort in handen van de plaatselijke bevolking te zijn, omdat zij aan deze plaatselijke bevolking haar waarde te danken heeft. Het privaat eigendomsrecht op zulke terreinen geeft de eigenaar niet het recht zich ten koste van de gemeenschap, zonder enige arbeid, zonder enige verdienste, te verrijken. (Treub, 'De staat en het eigendomsrecht II', in: Vragen des Tijds (1896-II) p. 65-80)

Reactie van het college:
Zoals bij inspraakreactie 9 aangegeven is de reden van invoering van erfpacht niet geweest om alle waardestijging die wordt veroorzaakt door gemeentelijke investeringen "terug te verdienen". De oorspronkelijke reden was dat grondwaardestijgingen door de gemeenschap worden veroorzaakt (onafhankelijk of daar een investering tegenover staat)en ook aan de gemeenschap ten goede horen te komen. Wat het college betreft is de vraag welk deel van de waardestijging van de grond is veroorzaakt door de gemeenschap dan wel de particulier, niet van belang voor de berekening van de erfpachtgrondwaarde.
De gemeente heeft de GWC gevraagd om advies uit te brengen over de wijze waarop de erfpachtkosten zouden moeten worden bepaald bij eeuwigdurende erfpacht. Een en daarmee ook uw suggestie om deze inspraakreactie aan een commissie voor te leggen. In het advies van de GWC

12. De gemeente gaat bij de berekening van de canon uit van een minimale reële rente van 1% waar deze feitelijk -1,28% bedraagt. De redelijkheid van het matigen van bijzondere omstandigheden in de markt geldt kennelijk wel als dat de gemeente goed uitkomt, maar niet als dat in haar nadeel werkt.
Reactie van het college:
Dit is niet juist. De canon voor AB2016 is een eeuwigdurende canon, dus het canonpercentage moet dan ook worden ontleend aan een rentevoet voor een vergelijkbare, dus eeuwigdurende, periode. Het klopt dat de korte termijn rente op dit moment erg laag of zelfs negatief is. Maar dit is geen eeuwigdurende rentevoet; die is er zelfs niet in Nederland. Wel blijkt dat lange-termijn rentevoeten (bijv. 30 jaar) aanzienlijk minder gevoelig zijn voor rentebewegingen voor de korte termijn. Zo is de 30-jaar vaste hypotheekrente op dit moment veel hoger dan de 10-jaars hypotheekrente. Dit komt omdat de kans groot is, dat de korte termijn rente gedurende de komende decennia weer zal stijgen. Daarom gebruikt de gemeente voor het eeuwigdurende canonpercentage een 10-jaars reële rente met een bandbreedte van tussen de 1,00% en 3,00%. Bovendien is het de bedoeling dat het canonpercentage een redelijke vergoeding voor de grond is ten opzichte van de grondwaarde. Zonder bandbreedte zou het canonpercentage negatief kunnen worden en dat leidt tot een onmogelijkheid: terwijl de grond wel een waarde heeft, is de jaarlijkse vergoeding negatief. Dat zou betekenen dat het gebruik van de grond geen enkele marktwaarde heeft.

SEBA inspraak – febr. 2017

13. Inspraak op Overstap kan niet zonder betrekken Grondprijsbepaling
Reactie van het college:
De gemeente heeft de methode Grondwaardebepaling openbaar gemaakt bij het ter inspraak leggen van de Overstapregeling omdat de methode Grondwaardebepaling inderdaad van belang is om het effect van de Overstapregeling te kunnen bepalen. Over de methode Grondwaardebepaling vindt echter op grond van de inspraakverordening geen inspraak plaats.
14. Onbegrijpelijk dat themasessies met makelaars / banken / notariaat niet openbaar zijn gemaakt
Reactie van het college:
In de collegevoordracht Overstapregeling is aangegeven op welke wijze de expertsessies met makelaars, banken en notariaat hebben plaatsgevonden en wat daarvan de uitkomsten waren.
15. Onbegrijpelijk dat SEBA, als grootste erfpachters-vertegenwoordiger, niet is betrokken bij uitwerking. Gemeente zet SEBA buiten spel.
Reactie van het college:
De gemeente heeft op verschillende momenten overleg met SEBA gevoerd over het nieuwe erfpachtstelsel. De gemeente heeft echter niet, zoals door SEBA gewenst, met SEBA

onderhandeld over het voorstel. De gemeente heeft overigens ook niet met andere belangengroepen onderhandeld. De gemeente heeft de inspraak gebruikt om erfpachters en SEBA in de gelegenheid te stellen te laten weten wat zij van het voorstel vinden.

16. Systeem voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen en brengt op volkomen eenzijdige wijze een waardeverdeling aan tussen de waarde van het erfpachtrecht en het bloot eigendom.
Reactie van het college:
Zie antwoord op inspraakreacties 9, 10 en 11 hier boven. Bovendien heeft het college zich laten adviseren door de onafhankelijke Grondwaardecommissie.
17. GWC-advies heeft te weinig draagvlak om te worden opgevolgd.
Reactie van het college:
Het college vindt het advies van de Grondwaardecommissie waardevol en heeft de regeling op basis van dit advies uitgewerkt en vervolgens, naar aanleiding van de inspraak, aangepast.
18. Het erfpachtsysteem - en daarmee ook de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid – moet Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig zijn en bij het ontwerpen hiervan dient de erfpachter – de klant – centraal te staan. Dit stelsel is niet Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig.
Reactie van het college:
Het college vindt ook dat het erfpachtsysteem duidelijk, veilig, nuttig en doelmatig moeten zijn. Het college vindt dat de belangen van alle Amsterdammers centraal moeten staan en evenwichtig gewogen. Het voorstel zoals het college dat voorlegt aan de gemeenteraad voldoet aan die uitgangspunten.
19. Is de vermogensrechtelijke uitkomst bij alle scenario's uitlegbaar, redelijk en acceptabel voor de erfpachter? De erfpachter zal immers slechts voor het verschil extra willen betalen en de gemeente mag, gezien het evenredigheidsbeginsel en de gebonden relatie met de erfpachter, de conversie naar eeuwig durende erfpacht niet tegen een hogere dan marktprijs aanbieden. De waarde van een erfpachtrecht wordt gesteld op de waarde van de volle vrije eigendom van de in erfpacht uitgegeven zaak in de markt minus de contante waarde van de toekomstige canon en de aan de in het erfpachtrecht opgenomen niet in geld uitgedrukte voordelen die de gemeente middels het erfpachtrecht behoudt
Reactie van het college:
De uitkomsten zijn goed uitlegbaar. Op basis van het onafhankelijke advies van de grondwaardecommissie heeft de gemeente de residuele methode gekozen om tot bepaling van de grondwaarde te komen. De Methode WOZ x BSQ geeft invulling aan die methode.
In het voortdurende stelsel is de toekomstige canon niet bekend omdat deze bij einde tijdvak wordt herzien. Deze toekomstige canon moet worden bepaald zodat deze kan worden meegenomen in de erfpachtkosten voor eeuwigdurende erfpacht. Door het canonpercentage en de methode WOZ x BSQ is hier invulling aan gegeven. Door de financiële verhoudingen van het lopende erfpachttijdvak te respecteren, en de eeuwigdurende canon pas in rekening te brengen voor de periode na afloop daarvan, wordt gegarandeerd dat de erfpachter niet "dubbel" betaalt voor een periode waarvoor hij reeds betaalt (of een afkoopsom heeft betaald).
20. De gemeente maakt, evenals de GWC, onzuiver gebruik van waarde begrippen. Door naast het 'grondwaarde' begrip ook nog de begrippen 'erfpachtgrondwaarde', 'schaduwgrondwaarde', 'onbezwaarde waarde', 'opstalwaarde', 'vastgoedwaarde', 'vervangingswaarde' en 'herbouwwaarde' te introduceren wordt de verwarring compleet en wordt fictie op fictie op fictie gestapeld. Het Grondwaardebeleid en de Overstapregeling zijn hierdoor onduidelijk en niet transparant.
Reactie van het college:
Het college kan zich daar niet in vinden. Het college legt alle begrippen die zij gebruikt uit. Dat neemt niet weg dat het een grote hoeveelheid informatie betreft die ook nog eens complex is.

De gemeente houdt hier in haar communicatie ook rekening mee door van die beleidsstukken publieksversies beschikbaar te stellen en verschillende onderdelen vereenvoudigd uit te leggen zodat erfpachters weten wat de gemeente voorstelt.

21. De Overstap aanbieding van de gemeente is dus gebaseerd op twee ficties:
    - dat de residueel berekende grondwaarde de gemeente toekomt en dus de grondslag van de canon en afkoopsom kan en mag zijn, zowel bij voortdurende als bij eeuwigdurende erfpacht.
    - dat de gemeente bij voortdurende erfpachtrechten kan bepalen hoe hoog de canon aan het einde van het tijdvak wordt.

    Deze zijn onjuist en onveilig.
    Reactie van het college:
    Uitgangspunt bij de invoering van voortdurende erfpacht was dat de waardestijging van de grond ten goede komt van de gemeenschap. De gemeente is de vertegenwoordiger van de Amsterdamse gemeenschap. Dat is naar mening van het college geen fictie. Zie ook het antwoord bij inspraakreactie 9. Het college pretendeert nergens te weten wat de hoogte is van de canon bij het einde van het tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht. Het college is uitgegaan van de actuele grondwaarde om de waarde van eeuwigdurende erfpacht te bepalen. Iedere erfpachter kan er bovendien voor kiezen om het aanbod van de gemeente om over te stappen naar zich neer te leggen. De keuze om over te stappen is vrijwillig. Aan het einde van het tijdvak kan een erfpachter kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak op basis van de meest recente vastgestelde algemene bepalingen van voortdurende erfpacht (nu de AB2000). De erfpachter kan er voor kiezen om de hoogte van de erfpachtkosten dan te laten bepalen door drie deskundigen in plaats van het accepteren van het aanbod van de gemeente. In de berekeningen door Rebel is daarom een afslag van 25% opgenomen, om uiting te geven aan de ervaring van de afgelopen jaren, dat veel deskundigentaxaties lager uitkwamen dan de gemeentelijke aanbieding bij einde tijdvak. De rechten die voortkomend uit het huidige voortdurende erfpachtrecht blijven onaangetast.
22. Anders dan de gemeente doet voorkomen in de overstapregeling wordt de canon aan het einde van een tijdvak bij voortdurende erfpacht niet op grond van de door de gemeente gekozen grondprijsbenadering vastgesteld. De canon zal, indien het aanbod van de gemeente niet redelijk voorkomt, door drie onafhankelijke deskundigen worden vastgesteld.
    Reactie van het college:
    Zoals hierboven al toegelicht houdt iedere erfpachter het recht om aan het einde van het tijdvak te kiezen voor een nieuw voortdurend tijdvak en in dat geval de hoogte van de canon te laten vaststellen door drie onafhankelijke deskundigen. De gemeente heeft dat altijd op deze wijze benaderd en ook niet anders doen voorkomen.
23. Veelal hanteerden deskundigen een grondquote van 20-25% en een depreciatie van 40%. Pas in de afgelopen paar jaar hebben een aantal deskundigencommissies op voorspraak van de erfpachtcommissie van de MVA geëxperimenteerd met een vorm van een residuele methode. Deze residuele MVA methode is – terecht - door de GWC sterk bekritiseerd. De GWC oordeelde dat deze deskundigenrapporten het winnen van die van de gemeente waar het gaat om inzichtelijkheid, maar oordeelt ook dat een aantal stappen in de berekening discutabel zijn.
    Reactie van het college:
    De gemeente is het niet eens met deze stelling. Tot 2010 hanteerden veel deskundigen inderdaad een grondquote van 20-25% en een depreciatie van 40%. In het NLVE-vonnis zijn deze rapporten door de rechter vernietigd. Daarom zijn deskundigen sindsdien overgestapt op een residuele methode. Dit betreft geen experiment maar nieuw beleid als gevolg van rechterlijke uitspraak.

Het zou onbehoorlijk bestuur zijn, indien de gemeente de Overstapberekening zou baseren op een door de rechter vernietigde methode. De GWC heeft in haar advies niet de residuele methode van de deskundigenrapporten bekritiseerd maar alleen de afslagen. De GWC was van mening dat deze afslagen niet goed waren onderbouwd. Ook was de GWC kritisch op de deskundigenrapporten die waren gebaseerd op de 20-25% grondquote methode die voor 2010 werd gehanteerd.

24. De depreciatie die door deskundigen wordt toegepast is geenszins vrijblijvend. In het arrest van hof Den Haag van 23 oktober 2012 is uitgemaakt dat het redelijk is dat een deel van de gestegen grondwaarde aan de erfverpachter toekomt en dat daarover dus de canon mag worden berekend. Een redelijk deel. De verplichting om evenredig toe te delen volgt uit artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.
    Reactie van het college:
    De gemeente ontneemt niemand zijn eigendom noch belemmert het ongestoord het genot van zijn of haar eigendom. Evenzo is het niet de bedoeling dat het eigendom van de gemeente wordt aangetast door anderen. Door het bepalen van de grondwaarde wordt een redelijk deel van de totale waarde aan het grondeigendom van de gemeente toe bedeeld.
25. De MWC adviseerde dat als wordt gekozen voor een residuele benadering en volle eigendom, uit te gaan van een depreciatie van 40%, welke bestaat uit: 15% vanwege de beperkende bepalingen uit de erfpacht, 10% vanwege de gebondenheid van de erfpachter en 15% vanwege de bebouwde staat (op basis van ervaringsregel betreft dit de sloopkosten). De gemeente heeft dit advies van de MWC onbehandeld gelaten en genegeerd.
    Reactie van het college:
    De gemeente heeft eerder toegelicht dat een depreciatie van 10% logisch is.
    Er zijn voor erfpachters met een woning hebben over het algemeen nog nauwelijks beperkende bepalingen uit het erfpachtrecht. Wel is er sprake van een gebondenheid van de erfpachter. De gemeente is van mening dat vanwege de bestaande contractrelatie een depreciatie van 10% reëel is. De sloopkosten die in het huidige erfpachtstelsel met 15% zijn opgenomen in de depreciatie zijn niet geschrapt maar ze hebben een andere plek gekregen. In plaats van als onderdeel van de depreciatie zijn de sloopkosten onderdeel van de herbouwkosten geworden. De facto gaat het dan gemiddeld nog steeds om die 25%.
26. Over de marktwaarde van erfpachtgrond is begin januari 2017 een gedegen wetenschappelijk onderzoek verschenen. De hoogleraren Gautier en Van Vuuren onderzochten de effecten van erfpacht op de Amsterdamse huizenprijzen. Van 117.000 verkooptransacties in de periode 1985-2011 zijn de prijsverschillen tussen woningen op eigen grond, woningen waarbij het erfpachttijdvak is afgekocht en jaarlijks canon betalende woningen onderzocht. Rekening is gehouden met de kwaliteit van een huis. Voor een groter huis of een huis in een duurdere wijk is de grondwaarde en daarmee de erfpacht hoger. Het blijkt dat het verschil in marktwaarde van jaarlijks canon betalende woningen (in het huidige voortdurende erfpachtsysteem) en woningen op eigen grond gemiddeld 10% is. De actuele marktwaarde van erfpachtgrond onder bestaande woningen in Amsterdam bedraagt dus 10% van de totale waarde in vol eigendom, met een spreiding van 5% tot 15%.
    Reactie van het college:
    Dit onderzoek gaat niet over waardebepaling bij einde-tijdvak, maar over de waardering van lopende erfpachtrechten. Gautier stelt:
    In particular, we find for that case that paying one year in advance results in an increase of the house price by 0.41 percent. If we evaluate this at the average house price (240,010 Euro), this implies 984 Euro per year which is even more than the average land-lease rent of 711 Euro per year.

Dus de huidige canon is, in het onderzoek van Gautier, gemiddeld slechts € 711 per jaar (met een gemiddelde looptijd van ca. 30 jaar tot 2048), en woningprijzen vertonen een erfpacht-effect, als ware de canon € 948 per jaar. Dit betekent dus dat de woningkopers alvast uitgaan van een hogere canon na CHET dan de huidige (€ 948 versus € 711). Omdat de CHET gemiddeld pas over ca. 30 jaar plaatsvindt, moet dan het netto-contante gemiddelde worden uitgerekend tussen "€ 711 voor de eerste 30 jaar" en "€ ? voor de periode vanaf 30 jaar", zodanig dat dat gemiddelde uitkomt op € 948.
Bij een discontovoet van 3,00% kom je dan uit op ca. € 1.286, als canon die vanaf 2047 moet gaan gelden, om gemiddeld op € 948 uit te komen.
Een Overstapcanon van € 1.286 correspondeert (bij een canonpercentage van 2,39%) met een netto-overstapgrondwaarde van € 53.800. Dit is netto ca. 22,5% van de gemiddelde woningprijs van 240.010, die Gautier hanteert. Deze 22,5% wijkt ver af van de "5 tot 15%" waarover de SEBA in haar inspraakreactie spreekt.
Indien de markt inderdaad zou uitgaan van een depreciatie van 40% (zoals SEBA stelt), betekent dat een bruto BSQ van ongeveer 37,5%.
Overigens komt de hierboven (uit het onderzoek van Gautier afgeleide) 22,5% goed overeen met de gemiddelde buurtstraatquote van 23% waarop het aangepaste gemeentelijke beleid n.a.v. de Inspraak uitkomt. Het college ziet het Gautier-rapport dan ook als een bevestiging, dat de nu voorliggende Overstapregeling redelijk en billijk is.

27. De kwaliteit van de deskundigenrapporten bij canonherziening in Amsterdam laat veel te wensen over. In verschillende juridische procedures (Honnebier, NLVE, SEBA) zijn zo goed als alle in omloop zijnde modellen van rapporten inmiddels door de rechter vernietigd omdat deze ondeugdelijk waren. Desondanks heeft de gemeente tienduizenden erfpachters, onwetende hiervan, gehouden aan de uitkomsten van dergelijke rapporten.
    - Desalniettemin lijkt het erop dat deskundigencommissies in de afgelopen decennia op basis van hun intuïtief inzicht gezocht hebben naar een evenredige toedeling die in lijn ligt met de nu wetenschappelijk gevonden marktwaarde van erfpachtgrond. Gemiddeld 10% van de totale waarde in vol eigendom in een bandbreedte van 5% tot 15%.
    - Daarom zou de Overstap hier ook op moeten uitkomen.

    <u>Reactie van het college:</u>
    De gemeente onderschrijft de analyse van SEBA niet.
    Vooraf is belangrijk dat SEBA de 5-15% te laag inschat, dat moet zijn: 12-15%. Vrijwel alle rapporten tot 2010 kwamen daarop uit, de gemeente kent geen CHET-rapporten uit die periode die tussen de 5% en de 12% uitkwamen.
    Verder klopt de stelling niet, dat allerlei soorten rapporten zijn door de rechter vernietigd. Vrijwel alle vernietigde rapporten gingen uit van:
    - *Grondquote 20-25%*
    - *Depreciatie 40% → leidend tot een netto-grondquote van 12-15%*

    De nieuwere CHET-rapporten (na 2011), die gedeeltelijk residueel zijn gebaseerd, zijn niet vernietigd. Dus juist de categorie rapporten waarvan SEBA betoogt dat deze uitgangspunt zouden moeten zijn voor de Overstapregeling zijn door de rechter vernietigd.
    Het klopt niet dat de gemeente "Desondanks heeft de gemeente tienduizenden erfpachters, onwetende hiervan, gehouden aan de uitkomsten van dergelijke rapporten". Zodra de NLVE-uitspraak onherroepelijk was, heeft de gemeente met de taxatiecommissie van de MVA overlegd over de door de rechter gestelde taxatie-eisen. Dus zodra de gemeente wist dat die rapporten met een grondquote van 20-25% ondeugdelijk waren verklaard, heeft zij stappen ondernomen om te voorkómen dat deze soort rapporten nog verder zou worden opgesteld.

In het belang van de betrokken erfpachters heeft de gemeente besloten, om erfpachters, bij wie vóór het NLVE-vonnis het taxatierapport reeds was vastgesteld, niet in rechte te betrekken ter vernietiging van het ondeugdelijke rapport, omdat een dergelijke procesgang en hertaxatie voor de betreffende erfpachters tot kosten en tot onzekerheid zou leiden.

28. De leden van de MVA kunnen dus niet aan de ene kant, bij het optreden als deskundige bij canonherziening, het uitgangspunt aanvaarden en hanteren dat de gestegen grondwaarde de gemeente toekomt, terwijl zij aan de andere kant kopers en verkopers informeren dat er slechts een klein verschil is tussen de waarde van erfpacht en die van volle eigendom. Dat zou immers meebrengen dat de makelaars de kopers en verkopers van erfpachtrechten foutief informeren (hetgeen verwijtbaar is en aansprakelijkheid meebrengt).
Reactie van het college:
Makelaars kunnen allerlei verschillende rollen vervullen. Zij kunnen verkopend en aankopend makelaar zijn maar ook taxateur of deskundige in een deskundigenprocecedure. In die verschillende rollen zal de makelaar zijn deskundigheid op verschillende manieren inzetten.
29. In het Grondwaardebeleid wordt aan dit alles volkomen voorbij gegaan. De gemeente doet het voorkomen alsof de canon bij canonherziening einde tijdvak door deskundigen zal worden berekend middels de BSQ. Dat is feitelijke onjuist en ook misleidend. Dit beleid, en de verwijzing ernaar in het inspraakdocument, gaat dus uit van onjuiste uitgangspunten en informeert de erfpachter op wie het inspraakdocument is gericht onjuist, althans roept een verkeerd beeld op.
Reactie van het college:
Deze weergave van SEBA is onjuist. Als erfpachters aan het einde van het tijdvak kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak kunnen zij er voor kiezen om deskundigen de erfpachtkosten te laten bepalen. De gemeente kan en zal daarvoor geen methode voorschrijven. Ook in de stukken zoals deze ter inspraak zijn voorgelegd is niet de suggestie gewekt dat de gemeente deskundigen zou willen opdragen om de BSQ methode als uitgangspunt voor deskundigenberekeningen te hanteren.
30. De gemeente hanteert de zogenaamde residuele grondwaardeberekening. De methode is niet ontwikkeld voor het waarderen van de canongrondslag bij tussentijdse canonherziening of canonbepaling bij voortzetting van bestaande erfpachtrechten. De methode is daarvoor ook niet geschikt, omdat de methode uitgaat van de onterechte fictie dat de gemeente de beschikking heeft over de volle vrije eigendom van (onderheide) bouwgrond. Bloot eigendom is het vermogensrecht dat resteert indien op een zaak een erfpachtrecht wordt gevestigd.
De MWC stelt dat het gebruik maken van de residuele grondwaardeberekening, zoals de gemeente nu doet in de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid, ondeugdelijk is. Er bestaat na uitgifte in erfpacht geen recht meer van vol-eigendom op de grond. Door toch de wetsfictieve waarde van het vol-eigendomsrecht tot uitgangspunt te maken lijkt het of bij de Overstapregeling een nieuw recht van erfpacht wordt gevestigd. De gemeente heeft in haar bestuurlijke reactie op het MWC rapport deze kritiek onbesproken gelaten en genegeerd.
Reactie van het college:
De Grondwaardecommissie heeft verschillende methoden van waardebepaling onderzocht en was alles overwegende van mening dat de residuele methodiek een geschikte methode is die zij de gemeente aanbeveelt voor de waardebepaling bij bestaande erfpachtrechten. De gemeente heeft dit advies overgenomen en daar in haar brief aan de MWC ook naar verwezen.
31. De gemeente gaat er blijkens de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid vanuit dat de middels de BSQ bepaalde grondwaarde als deel van de WOZ-waarde van de gemeente is en slechts het restant (de opstalwaarde) aan de erfpachter toebehoort. Dit is het principiële standpunt dat de gemeente aan de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid ten grondslag legt. Dit uitgangspunt heeft de volgende onontkoombare implicaties:

- In principe zijn alle erfpachtrechten in Amsterdam met een gelijk oppervlak en gelijke bouwkosten evenveel waard. De locatiewaarde behoort immers niet tot de waarde van de opstal maar tot de grond. Een erfpachtrecht in de Banne in Noord van een huis met hetzelfde oppervlak en dezelfde bouwjaar is dus evenveel waard als een erfpachtrecht van zo'n huis in Oud Zuid;

Reactie van het college:
De gemeente hanteert een residuele methode van grondwaardebepaling om de gebruiksvergoeding van de grond te kunnen bepalen, zoals gezegd op basis van het advies van de Grondwaardecommissie. Het bepalen van de gebruiksvergoeding heeft geen relatie met het eigendomsrecht van een erfpachter.
Voorts is de gemeente van mening dat de gebruiksvergoeding van de grond niet voor alle plekken in de stad gelijk is maar dat die afhangt van de waarde van die grond in de markt. De residuele methode laat ook die logische verschillen goed zien.

- De markt waardeert erfpacht verkeerd door de waarde van erfpachtrechten te schatten op gemiddeld 90% van de volle eigendomswaarde;

Reactie van het college:
De waardering van een woning in de markt is afhankelijk van vele factoren, waaronder de erfpachtvoorwaarden. De gemeente kan niet beoordelen of de markt de waarde van erfpacht juist of onjuist inschat.

- Erfpachters worden (indien de markt erfpacht wel juist zou waarderen) in relatieve zin steeds armer. Als zij hun erfpachtrecht verkopen, dan kunnen zij van de opbrengst daarvan, naarmate de tijd vordert, slechts een steeds minder waardevol huis op eigen grond kopen.
- De woonlast van een woning op erfpacht stijgt sneller dan de geldontwaarding en sneller dan de huizenmarkt.
- Het is onmogelijk om onder deze woonlast uit te komen, afgezien van verkoop van het huis.
- Het is onmogelijk om vermogen te creëren door aflossing van de woningschuld.

Reactie van het college:
De gemeente kan zich niet vinden in deze redenatie, erfpachters worden helemaal niet armer. Zij hebben nooit de grond hoeven kopen, maar slechts jaarlijks een vergoeding betaald voor het gebruik van de grond. Er is dus geen sprake van een vermogensverlies. Er is wel sprake van een lagere aanvangs-financieringslast door de erfpachter, doordat hij niet de hele woning, maar slechts de opstalwaarde hypothecair hoeft te financieren. Wie die (lagere) hypotheek aflost, heeft wel degelijk vermogen opgebouwd.
Hiertegenover staat dat, in tijden van waardedaling (zoals 2008-2013) erfpachters relatiever rijker worden: residueel gezien gaat het grootste deel van de waardedaling ten laste van de grond. Zij liepen dus beduidend minder risico tijdens de crisis, dan eigengrondbezitters.

32. Het nieuwe beleid kan niet aanvaard worden als niet volmondig en met overtuiging door de gemeente kan worden gezegd dat de volgende uitgangspunten juist zijn:
    - De gemeente heeft immer op het oog gehad alle waardestijging van de gehele zaak boven de geldontwaarding aan zichzelf te laten toevallen en dit ook steeds glashelder gecommuniceerd;
    - Dat dit zo is blijkt helder en onontkoombaar uit de vestigingsakte van het erfpachtrecht en de toepasselijke algemene voorwaarden;
    - Het is ook redelijk om deze gehele waardestijging aan de gemeente te laten toevallen. Dat geldt ook voor de waardestijgingen die het gevolg zijn van maatschappelijke ontwikkelingen die de erfpachter ten goede diende te komen. Deze waardeontwikkelingsaspecten zijn onder andere:

- Door de gemeente gecreëerde schaarste als gevolg van haar grondmonopolie en de (vaak bewuste) keuze om het aanbod van grond voor eigen woningen laag te houden;
- De hypotheekrenteaftrek (ter stimulering van het eigen woningbezit);
- De financieringsbereidheid van banken (ter verhoging van de opbrengst om beïnvloeding van de markt om zekerheid te vergroten);
- De lage hypotheekrente;
- De authenticiteitswaarde van een huis of een buurt als gevolg van de constante inspanning van de bewoners;
- De wens van mensen om bij gelijkgestemden in de buurt te wonen.

- Dat dit zo is blijkt helder en onontkoombaar uit de vestigingsakte van het erfpachtrecht en de toepasselijke algemene voorwaarden.

Reactie van het college:

De gemeente onderschrijft de redenatie van SEBA niet. Het beleid zoals dat door de gemeente is voorgelegd kan op zich zelf worden beoordeeld en op zichzelf worden aanvaard. De door SEBA genoemde uitgangspunten hoeven daarvoor niet te worden overgenomen. De gemeente is in haar behandeling van de inspraakreacties 9, 10 en 11 aangegeven op welke wijze zij aankijkt tegen de wijze waarop de waardestijging moet worden toegedeeld.

33. De simpele regel bij erfpacht is dat de waarde van de volle vrij eigendom gelijk is aan de waarde van het erfpachtrecht opgesteld bij de waarde van de bloot eigendom. De waarde van bloot eigendom is niet gelijk aan de waarde van de grond, maar volgt uit de inhoud van de erfpachtakte en dient te worden gesteld op de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen en de in het erfpachtrecht vervatte bij de gemeente resterende voordelen. Gebruikelijk is dat deze waarde wordt geschat op circa 17 keer de canon. Dat is de wijze waarop de belastingdienst de waarde van de bloot eigendom waardeert bij het vaststellen van verschillende belastingen. Het is ook de wijze waarop de gemeente zelf bloot eigendom waardeert in haar besluit van 25 maart 2011 (beleid aankoop bloot eigendom) als zij bloot eigendom moet aankopen (i.p.v. verkopen).

- De gemeente wil dus bij aankoop van bloot eigendom van een derde daarvoor een veel lagere prijs betalen dan zij nu aan de Amsterdamse erfpachters middels eeuwigdurende afkoop in rekening brengt.

Reactie van het college:

Die aangehaalde kapitalisatiefactor van 17x de gemiddelde canon (dus met inschatting van de ontwikkeling daarvan over een periode van even meer dan 51 jaar) stamt uit de onderdelen c jo f van de bijlage bij het Uitvoeringsbesluit Belastingen van Rechtsverkeer. De kapitalisatiefactor is daarom alleen van betekenis voor de bepaling van de heffingsgrondslag voor de berekening van de overdrachtsbelasting door de fiscus. Dat blijkt mede uit de wijziging van een analoge passage in bijlage A bij het Uitvoeringsbesluit Omzetbelasting 1968 (UBOB68), waarbij "het zeventienvoud van het jaarlijkse bedrag" vervangen is door: "de waarde in het economische verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft".

Aansluitend op de wijziging van UBOB69 bestaat er enkele grondslag voor het hanteren van de kapitalisatiefactor en sluit dat bovendien niet aan op hetgeen in de markt gebruikelijk is.

De gemeente maakt voor aankoop bloot-eigendom geen gebruik van die 17x. Die 4,50% van aankoop-bloot-eigendom (= 22x) is gebaseerd op de lange-termijn rente op het moment dat dat beleid werd vastgesteld. Die 22x is overigens een uitgangspunt van de gemeente waarmee zij haar onderhandelingen bij aankoop-bloot-eigendom begint. Bovendien is dit beleid aankoop-bloot-eigendom opgesteld in 2009, terwijl de marktrente sindsdien sterk is gedaald. Dat beleid

vergelijken met de Overstap is dus – alleen al vanwege het tijdsverschil – appels met peren vergelijken.

34. De bestuurlijke reactie van de gemeente op het compromis voorstel van de MWC om uit te gaan van maximaal 17 keer de canon in de Overstapregeling is sterk politiek gemotiveerd en weinig inhoudelijk. Het lijkt er zelfs op dat het college het voorstel niet goed heeft willen begrijpen, nu hier de uitleg aan wordt gegeven dat de methode zou leiden tot grote ongelijkheid tussen erfpachters met een verschillende erfpachtsituatie. Het eenvoudigweg lezen van het MWC rapport of navraag doen in het afgelopen jaar had dit misverstand kunnen verhelpen. De gemeente heeft niet eens de moeite genomen om het voorstel door te rekenen, zodat iedere fundering van de bewering ontbreekt.

   <u>Reactie van het college:</u>

   De MWC heeft voorgesteld om de eeuwigdurende afkoopsom te baseren op 17x de huidige canon, ongeacht looptijd, tijdvak en canonsoort. De gemeente heeft deze methode wel geanalyseerd, en kwam tot de constatering dat deze methode ertoe zou leiden dat:

   - *erfpachters van woningen waarvoor de canon recent herzien is , een veel hogere afkoopsom zouden moeten betalen dan erfpachters van vergelijkbare woningen, waarvan de canon binnenkort herzien moet worden.*
   - *afkoopsommen in goedkope buurten (Noord, Zuidoost) veelal hoger zouden uitkomen dan in dure buurten (Zuid, Oud-West)*

   Ook zou de totale eeuwigdurende afkoopsom aanzienlijk lager uitkomen, dan de gemeentelijke erfpachtschuld (canoninkomsten € 100 mln x 17x = € 1,7 mrd, terwijl de gemeentelijke erfpachtschuld ruim € 2,4 mrd bedraagt. De gemeenschap zou dus met een restschuld van € 700 mln blijven zitten.

   Verder correspondeert een eeuwigdurende afkoopfactor van 17 met een canonpercentage van 5,88% (want 17 x 5,88% = 100%). In het belang van de erfpachter heeft de gemeente echter gekozen voor een aanzienlijk lager canonpercentage van 2,39% voor eeuwigdurende erfpacht. Daarnaast zouden canonbetalende erfpachters die de afgelopen jaren nieuw hebben uitgegeven gekregen onder AB2000 (tegen een canonpercentage van gemiddeld 2,50%) eeuwigdurend hebben kunnen afkopen tegen slechts 42% van de afkoopsom, die hun buurman voor een voortdurend 50-jarig tijdvak, die bij de uitgifte wel meteen had afgekocht, heeft betaald. Hierdoor zouden erfpachters, die direct bij de uitgifte hadden afgekocht, zich zeer onredelijk benadeeld voelen. Op basis van deze analyse heeft de gemeente geconcludeerd dat de methode van de MWC niet geschikt was.

35. De Nederlandse overheid heeft een aanzienlijke erfpachtportefeuille. De overheid heeft de macht en de invloed om haar grondpositie zelfs met (semi) wetenschappelijke rapporten te versterken. Zij doet dat ook (zij het veelvuldig met een beperkt aantal deskundigen waarvan zij weet dat die haar uitgangspunten onderschrijven). Zij creëert daarmee ook de basis voor een erfpachtsysteem dat voor andere grondeigenaren aantrekkelijk is, aangezien de opbrengsten uit die gronden middels een op die wijze ingevuld erfpachtsysteem, in verhouding tot hetgeen bij andere wijze van beleggen kan worden verwacht, extreem gunstig zijn. Vandaar het huidige probleem van de stedelijke particuliere erfpacht. De huisjesmelkers volgen het overheidssucces met het afromen van de grondwaarde op de voet en kopiëren dat eenvoudigweg.

   <u>Reactie van het college:</u>

   Het verwijt dat SEBA maakt als zou de gemeente haar positie misbruiken om de opbrengsten uit erfpacht op oneigenlijke gronden te maximaliseren werpt de gemeente verre van zich.

36. Daar staat dan een land als Noorwegen tegenover, in sociale politiek vaak een voorbeeld voor Nederland. In Noorwegen is veel grond in handen van particuliere groot grondbezitters. Die

grootgrondbezitters deden precies hetzelfde als wat de overheid als grondbezitter in Nederland doet. Dat, in de ogen van de Noorse bevolking onacceptabele, gedrag heeft bij de Noorse regering tot scherp ingrijpen aangezet. Wettelijk is vastgelegd dat erfpachtrechten voortdurend dienen te zijn en dat de canon slechts aan de geldontwaarding kan worden aangepast.

Reactie van het college:

De gemeente heeft geen vergelijking gemaakt met de Noorse situatie. Wel is de gemeente van mening dat de voorgestelde Overstapregeling redelijk en billijk is. Erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en zouden kiezen voor canonbetaling komen overigens precies in de door SEBA beschreven situatie terecht: de canon wordt alleen nog aangepast met de opgetreden geldontwaarding.

37. De overheid komt de vrijheid toe om in het algemeen belang, in het bijzonder met het oog op sociale en economische doelstellingen, bepaald beleid te voeren waarbij inmenging plaats kan vinden in eigendomsrechten. De grenzen die aan de gemeente Amsterdam worden gesteld zijn:
    - Een inmenging niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod op willekeur;
    - De inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang dient te dienen;
    - De inmenging proportioneel dient te zijn, dat wil zeggen dat een 'fair balance' moet bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de betrokkene;
    - Een inmenging geen onevenredige last ('excessive burden') op de betrokkene mag leggen.

    Reactie van het college:

    De gemeente pleegt geen inmenging op het eigendom van de erfpachter, maar maakt beleid ten aanzien van haar eigen bezit (de bloot-eigendom van Amsterdamse erfpachtrechten). Dit beleid is gericht op het vaststellen van een alles overwegende juiste gebruiksvergoeding.
38. Indien de gemeente met de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid al gebruik wil maken van de vrijheid die ze geniet om zich in te mengen in het eigendom van erfpachters, dan worden de grenzen van de vrijheid hier ruimschoots overschreden. Een kleine greep: Zo lijken bijvoorbeeld BSQ's willekeurig bepaald en biedt de obligatoire overeenkomst, door het ontbreken van zakelijke werking, voor verreweg de meeste erfpachters geen rechtszekerheid; is er geen gerechtvaardigd algemeen belang voor het uitgangspunt dat de woningwaarde wordt afgeroomd; worden zowel het canonpercentage als de grondwaarde zodanig vastgesteld dat geen evenredige verdeling van de waarde plaats vindt. De Overstapregeling en het Grondwaardebeleid leiden ertoe dat de erfpachter een onevenredige last krijgt opgelegd. Ook als er van wordt uitgegaan dat de (politieke) geest van de gemeente gewillig is, dan blijkt het vlees zwak.

    Reactie van het college:

    De BSQ's zijn niet willekeurig bepaald maar residueel. In de methode grondwaadebepaling is deze nader toegelicht en in de definitieve stukken is een nadere toelichting opgenomen op het punt van herbouwkosten en de BSQ.

    De obligatoire overeenkomst biedt erfpachters in tegenstelling tot hetgeen SEBA zegt wel de benodigde zekerheid. Het kettingbeding en boetebeding zorgt er voor dat bij iedere overdracht de obligatoire overeenkomst notarieel wordt vastgelegd. Gemeente en erfpachter kunnen zich daar niet aan onttrekken.

    De erfpachter krijgt geen onevenredige last op gelegd. De methode grondwaardebepaling leidt tot transparantie over de erfpachtkosten. En daarbij is het zo dat voor erfpachters die de komende jaren overstappen de erfpachtkosten lager zullen zijn dan wanneer zij pas aan het einde van het tijdvak overstappen of kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak.

Bij inspraakreacties 9, 10 en 11 is reeds ingegaan op de toedeling van het waardeverschil.

39. De juiste waardering van de bloot eigendom is dus de contante waarde van de canon en niet de residuele waarde van de grond. Door die grondwaarde toch als uitgangspunt te nemen eigent de gemeente zich op onrechtmatige wijze een deel van de waarde van het erfpachtrecht toe.
    Reactie van het college:
    De stelling is op deze wijze geformuleerd onjuist. De volgende stelling is wel juist: "De juiste waardering van de bloot eigendom is de contante waarde van de huidige + toekomstige canon". Er moet worden meegenomen dat de huidige canon slechts voor een beperkt tijdvak geldt, en dat daarna een canon wordt vastgesteld op basis van de dan actuele marktsituatie.
40. De gemeente heeft bij de invoering van het erfpachtsysteem eind 19de eeuw op het oog gehad dat stijging van de waarde van de grond die voortvloeide uit de demografische ontwikkeling (de bevolkingsaanwas) en die het gevolg waren van de investeringen van de gemeente als collectief, niet aan de individuele huizenbezitter diende toe te vallen. Zij wilde voorkomen dat met de grond gespeculeerd zou worden zonder dat de Amsterdamse burger daar beter van werd. Zij had daarmee niet de hard werkende Amsterdammer op het oog die middels zijn eigenwoningbezit (het aan hem toebehorende erfpachtrecht) ook een oudedagvoorziening opbouwde. Sterker, de gemeente wenste met het erfpachtsysteem dat huisbezit juist mogelijk te maken voor minder vermogende Amsterdammers door een deel van de aanvangswaarde, de grond, middels uitgifte in erfpacht te financieren. Dit alles is geen onrechtvaardig uitgangspunt en kan ook naar het oordeel van SEBA bij vestiging van een erfpachtrecht aldus worden afgesproken. Dat dient dan wel zodanig te gebeuren dat iedereen weet dat dit aan de orde is en de markt een erfpachtrecht dienovereenkomst zal waarderen.
    Reactie van het college:
    De interpretatie van SEBA ten aanzien van de oorsprong van Erfpacht in Amsterdam is niet geheel juist. Zo kende de AB1896 alleen de mogelijkheid van tijdelijke erfpacht. Dat betekende dat na 75 jaar niet alleen de grond, maar ook de opstal toeviel aan de gemeente. Dus in 1896 was nadrukkelijk de bedoeling dat na 75 jaar alle waarde naar de gemeente toe zou gaan.
    Uit de opeenvolgende AB's sinds dat moment wordt duidelijk dat de gemeente de oorspronkelijke doelstellingen steeds heeft bijgesteld om aan te sluiten bij de tijdsgeest van dat moment. Vanuit die geschiedenis stelt het college nu voor om de mogelijkheid van eeuwigdurende erfpacht met zekerheid over de erfpachtkosten ook bereikbaar te maken voor bestaande erfpachters.
41. En daar ligt bij de BSQ het grote probleem. Allereerst blijkt uit de erfpachtaktes en de algemene voorwaarden helemaal niet dat de gemeente alle waardetoename boven de geldontwaarding aan zichzelf toerekent. Dan had de akte wel een zwart omlijnde waarschuwing bevat (als bij een pakje sigaretten):
    - LET OP: VAN DIT ERFPACHTRECHT WORDT U ARMER!
    - Er staat niets van dien aard in de akte en ook anderszins heeft de gemeente zich nimmer op deze wijze geuit naar de Amsterdamse burger. Ook nu staat op de site van de gemeente nergens te lezen:
    - LET OP: BIJ ERFPACHT IS HET MERENDEEL VAN DE WAARDE VAN DE GEMEENTE (EN DAT WORDT STEEDS MEER).
    - Het staat nergens en de gemeente heeft er nooit voor gewaarschuwd. Ook nu niet.

    Reactie van het college:
    Erfpachters met een woning weten of hadden moeten weten dat je als (erf)pachter niet de eigenaar van de grond wordt. Bij de aankoop van hun woning heeft de notaris hen daarop geattendeerd, en heeft tevens aangegeven wanneer het huidige tijdvak eindigt. Van daaruit hadden erfpachters er weet van of weet van moeten hebben dat voor het gebruik van de grond

een vergoeding zou moeten worden betaald en dat die vergoeding per tijdvak opnieuw zou worden bepaald.
Een huurder hoeft toch immers ook niet te worden gewaarschuwd met: let op, van huren wordt u armer, of: let op, met huren bouwt u geen vermogen op.
Bij de notariële vastlegging van de koopovereenkomst bij de notaris wordt in de transportakte geconstateerd dat:

- *Er sprake is van erfpacht met alle daaraan verbonden financiële verplichtingen en algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden en niet van vol eigendom)*
- *De huidige canonverplichting geldt tot de CHET-datum en dat daarna een nieuwe canon wordt vastgesteld*

De gemeente geeft haar gronden uit in erfpacht en informeert afnemers van die grond actief over de voorwaarden die bij erfpacht horen.
De afgelopen jaren hebben er tal van canonherzieningen plaatsgevonden. Op verschillende momenten is daarover ook veel publiciteit geweest. Veelal over erfpachters die geschrokken waren over de canonsprong. In een aantal gevallen is de rechter gevraagd om zich uit te spreken over de handelwijze bij CHET's door de gemeente. Nog niet alle rechtszaken hebben tot een definitieve uitslag geleid maar de uitspraken tot nu toe sterken de gemeente in de rechtmatigheid van haar visie op canonherziening einde tijdvak.

42. Daarnaast is de stijging van de waarde niet het (enkele) gevolg van de bevolkingstoename en investeringen van de gemeente. De gemeente heeft niet eens de moeite genomen om dit te onderzoeken of zich daarover te laten informeren ..... Als er dus al waarde toename is als gevolg van deze aspecten, dan is van een zorgvuldige gemeente toch tenminste te verwachten dat dat inzichtelijk wordt gemaakt.
Reactie van het college:
Hierop is reeds bij inspraakreacties 9 en 10 een antwoord gegeven.
43. In de open brief van P.G. Jager en L.E. de Geer wordt uitgebreid ingegaan op de aspecten die de waardestijging van huizen in Amsterdam hebben veroorzaakt. Hieraan kan nog worden toegevoegd de invloed van de (relatief) lage hypotheekrente. Ook dit is een waardebeïnvloedend aspect waaraan de gemeente op geen enkele wijze heeft bijgedragen.

- *Hierop is reeds bij inspraakreacties 9 en 10 een antwoord gegeven.*

44. In ieder geval is niet redelijk dat alle waardestijging die het gevolg is van de door de gemeente opzettelijke gecreëerde schaarste, de hypotheekrenteaftrek, de financieringsbereidheid van banken, de lage rente en de authenticiteits- en buurtwaarde geheel ten voordelen van de gemeente worden gerekend. .....
Reactie van het college:
Hierop is reeds bij inspraakreacties 9 en 10ingegaan.
45. Het voorgaande brengt mee dat de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid op een onjuist, niet evenredig en oneerlijk uitgangspunt is gebaseerd. Als gevolg hiervan zijn beide regelingen voor een erfpachter niet Nuttig.
Reactie van het college:
Zie antwoord op inspraakreactie 18.
46. De WOZ-waarde wordt vastgesteld op basis van de wetsfictie van de waarde van de volle eigendom van een gebouw.
De WOZ-waarde gaat er dus vanuit dat de gevonden referenties de marktwaarde van het erfpachtrecht weergeven. Uit de residuele grondwaardeberekening en de BSQ blijkt echter dat de markt in de ogen van de gemeente een verkeerd beeld heeft van de waarde van erfpachtrechten. Dat brengt mee dat voor de WOZ-gehanteerde referentiewaarden geen reële marktwaarde betreft en dus evenmin voor het vaststellen van de WOZ-waarde kunnen

worden gehanteerd. Zij zijn immers tot stand gekomen in een verstoorde markt waarin, volgens de gemeente, kopers onjuist door hun adviseurs zijn voorgelicht ten aanzien van de reële marktwaarde van erfpachtrechten.

Reactie van het college:

De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd om bij de bepaling van de grondwaarde, voor de marktwaarde uit te gaan van de WOZ-waarde. Naar de mening van de GWC, en de gemeente deelt die, is dit een goede weergave van de marktwaarde. Omdat de WOZ de fictie van volle eigendom kent moet na de residuele bepaling van de grondwaarde deze worden aangepast vanwege het bestaande erfpachtcontract. De gemeente heeft om die reden een depreciatie van 10% opgenomen om tot de erfpachtgrondwaarde te komen.

47. De gemeente geeft in de documenten de volgende definitie van marktwaarde: "Het bedrag dat een bereidwillige koper wil betalen bij een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de koper en verkoper geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld".
    - De door de gemeentelijke belastingdienst gehanteerde referentiewaarden voldoen (zo blijkt uit het nu door de gemeente ingenomen standpunt) niet aan deze definitie nu de erfpachters bij het bepalen van die waarde volgens de gemeente juist niet goed geïnformeerd waren en er geen rekening mee hebben gehouden dat de volgens de BSQ vast te stellen grondwaarde de gemeente toekomt en dus niet in de koopprijs kon worden meegenomen.
    - De WOZ-waarde kan dus niet op deze wijze als uitgangspunt voor het residueel berekenen van de grondwaarde worden gehanteerd, nu dit geen goed onderbouwde, realistische en juiste weergave van de marktwaarde van de volle eigendom betreft.

    Reactie van het college:

    SEBA lijkt te betogen dat kopers van een woning geen rekening konden houden met de effecten van erfpacht op de waarde van de woning. De gemeente is van mening dat erfpachters dat wel hadden moeten doen en stelt ook vast dat dit voor woningen die in de laatste 10 jaar van een tijdvak zaten ook het geval was. De waarde van die woningen daalde vanwege het aanstaande nieuwe tijdvak en de daarbij horende nieuwe canonbedragen. De afgelopen jaren zijn er verschillende canonherzieningen geweest waarbij de canonsprong groot was en waar erfpachters kenbaar hebben gemaakt die canonsprong onredelijk te vinden.

    Op basis van beide punten hadden erfpachters en/of hun adviseurs de effecten van erfpacht kunnen meenemen in het bepalen van de waarde van de woning. De gemeente is wel van mening dat een transparant systeem zoals zij nu voorstelt een verdere bijdrage levert aan de transparantie van de erfpachtcomponent en dat is waardevol.

    Omdat het nieuwe stelsel gemiddeld voor erfpachters voordeliger uitpakt wanneer zij de komende jaren overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is het ook niet zo dat de BSQ methodiek tot sterk afwijkende uitkomsten leidt ten opzichte van de huidige methode van grondwaardebepaling.

    Overigens blijft ook hier gelden dat aan het einde van het tijdvak deskundigen de waarde van een opvolgend voortdurend tijdvak kunnen bepalen indien een erfpachter daartoe verzoekt.

48. De gemeente biedt bij de overstap in 2017 aan uit te gaan van de WOZ-waarde van 2015 (peildatum 1 januari 2014). De bezwaartermijn van de beschikkingen waarbij deze WOZ-waarde is vastgesteld is reeds verlopen, zodat deze waarderingen (mogelijk) onaantastbaar zijn geworden. Dat brengt echter niet mee dat de beschikkingen ook juist zijn. Nu uit de WOZ-waardering echter ook de hoogte van de afkoopsom en canon bij overstap wordt afgeleid, is de juistheid van die waardering van veel groter belang geworden. Dat brengt mee dat de erfpachters in de gelegenheid zullen moeten worden gesteld om bezwaar tegen de WOZ-

waarde 2015 aan te tekenen en deze waardering inhoudelijk aan te vechten. Dat is te meer zo omdat de gemeente bij het vaststellen van de WOZ-waarde, naar nu blijkt, van onjuiste marktgegevens is uitgegaan.

- Daarnaast is dit ook van belang omdat in de praktijk is gebleken dat de WOZ-waarde voor bijvoorbeeld identieke appartementen in eenzelfde gebouw aanzienlijk van elkaar kunnen afwijken. Nu deze afwijkingen tot verschillende erfpachtgrondwaarden leiden (en als gevolg hiervan tot verschillende canons en afkoopsommen), dient de juistheid van de WOZ-beschikking opnieuw aan de orde te kunnen worden gesteld. Dit is een financieel belang dat de fiscale betekenis van de WOZ-waarde verre overstijgt.

Reactie van het college:
De directeur Belastingen is bevoegd voor het uitvoeren van de wetgeving die betrekking heeft op de bepaling van de WOZ-waarde. Noch het college, noch de gemeenteraad heeft hierin een rol of positie en kan derhalve ook niet besluiten om de mogelijkheid te geven alsnog bezwaar te maken tegen inmiddels onherroepelijk vastgestelde WOZ-waardes.

49. De BSQ's zijn volstrekt niet inzichtelijk en, gezien hetgeen gebruikelijk is, onjuist. De gemeente heeft het Rekenkamer Amsterdam rapport "Canonherzieningen einde tijdvak" uit juni 2012 genegeerd en ongemotiveerd terzijde geschoven. Uit dit onderzoek blijkt dat deskundigen uitgaan van een grondquote van tussen de 20% en 25%. De BSQ's wijken zowel aan de bovenzijde als aan de onderzijde sterk af van deze gebruikelijke grondquotes, zonder dat de gemeente cijfermatig glashelder inzichtelijk maakt dat daar een goede reden voor is.
Reactie van het college:
De gemeente heeft in de methode Grondwaardebepaling uitgelegd op welke wijze de BSQ tot stand is gekomen. In het definitieve voorstel is de uitleg uitgebreid met een toelichting op de herbouwkosten. Zie ook het antwoord op inspraakreactie punt 27, aangaande de door SEBA genoemde 20-25%.
50. Ook uit het door RIGO Research ten behoeven van het hoogheemraadschap van Rijnland uitgevoerde onderzoek blijkt dat de gebruikelijk gehanteerde grondquotes bij andere gemeenten aanzienlijk lager liggen dan die nu middels de BSQ worden vastgesteld, zeker waar het de bovenkant van de markt betreft. In die zaak oordeelde het hof dat de canongrondslag die op advies van RIGO Research door het hoogheemraadschap van Rijnland was vastgesteld middels grondquotes variërend van 15 tot 39% en gedeprecieerd met 40%, - waarbij tevens een overgangsperiode van 20 jaar werd gehanteerd -, voldoet aan het vereiste van evenredige toedeling van de waardestijging. De rechtszaak bij hof Den Haag ging over het vaststellen van een redelijke canon (retributie) bij eeuwigdurende opstalrechten. Dit geldt evengoed voor erfpacht.
Reactie van het college:
Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven heeft de gemeente de BSQ's kritisch tegen het licht gehouden en dat heeft geleid tot BSQ's van gemiddeld 23% met een maximum BSQ van 49%.
51. SEBA wijst erop dat de gemeente zich ten aanzien van de gebruikelijke grondquotes ook niet extern heeft laten adviseren, maar deze zelf - en dan ook nog eens op oncontroleerbare wijze - heeft vastgesteld. Een gerechtelijke toets zullen de nu door de gemeente gehanteerde BSQ's niet doorstaan.
Reactie van het college:
De gemeente heeft zich extern laten adviseren door de Grondwaardecommissie. De methode van de Grondwaardecommissie zou tot aanzienlijk hogere grondquotes leiden dan de gemeente nu voorstelt omdat de gemeente de verouderingsfactor heeft laten vervallen en de herbouwkosten flink hoger inschat dan de grondwaardecommissie. De gemeente heeft de uitwerking van de

BSQ's vervolgens voorgelegd aan Ortec voor een externe toets. Het advies van Ortec maakte onderdeel uit van de stukken zoals die tijdens de inspraak beschikbaar waren.

52. De van het gebruikelijke afwijkende grondquotes worden ook niet gerechtvaardigd doordat de huizenprijzen zijn gestegen omdat in die gebruikelijk grondquotes ermee rekening wordt gehouden dat de grondquote bij een hogere waarde hoger ligt dan bij een lagere waarde. De stijging van de waarde is dus ook in de gebruikelijke grondquotes geïncorporeerd.

Reactie van het college:

De gemeente is van mening dat de grondquotes zoals zij die in haar definitieve voorstel heeft opgenomen leiden tot juiste grondwaardes die als basis kunnen dienen voor het bepalen van de erfpachtgrondwaade en de erfpachtkosten.

De gemeente gaat er bij het vaststellen van de grondwaarde vanuit dat de opstalwaarde gelijk is aan de herbouwwaarde van het huis. De gemeente meent dat dit uitgangspunt in alle gevallen geldt en dus gebruikt kan worden om de grondwaarde te berekenen door van de totale waarde de herbouwwaarde af te trekken.

Omdat er geen handel in opstallen op een stuk grond plaatsvindt is er geen marktwaarde voor de opstallen vast te stellen. Het is echter geenszins aannemelijk dat de opstalwaarde in alle gevallen gelijk is aan de herbouwwaarde. Wellicht geldt het uitgangspunt voor opstallen die geen enkele authenticiteit bezitten maar het geldt in ieder geval niet voor de opstallen met een bijzonder karakter. De waarde van een schilderij van (10)(2e) kan ook niet worden vastgesteld op de kosten van het reproduceren daarvan. (10)(2e) kan eenvoudigweg niet worden gereproduceerd. Dat zelfde geldt, zij het in mindere mate, ook voor een groot deel van de huizen in Amsterdam, zeker in de buurten waar de marktprijzen hoger liggen.

Maar ook indien het wel juist is dat de waarde van de opstal en de herbouwwaarde gelijk gesteld kunnen worden, dan nog heeft de gemeente op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt dat de gehanteerde herbouwwaarden ook aanvaardbaar en juist zijn. Indien de herbouwwaarden worden berekend middels de gebruikelijke methode die door verzekeraars wordt gehanteerd, dan komt de opstalwaarde vaak aanzienlijk hoger uit dan uit de betreffende BSQ volgt. De gemeente dient daarom ten minste inzichtelijk te maken hoe zij tot haar berekening is gekomen. Daarnaast dient de erfpachter in de gelegenheid te worden gesteld om aan te tonen dat de door de gemeente in het individuele geval gehanteerde BSQ niet redelijke uitpakt omdat daaruit een verhouding voortvloeit die, ook al zou de methode juist zijn, geen redelijke verdeling tussen opstal en grondwaarde weergeeft.

Uit de praktijk blijkt (SEBA heeft daar vele voorbeelden van ontvangen) dat de herbouwwaarde door aannemers en verzekeraars op een veel hoger bedrag worden geschat dan de gemeente doet. De door gemeente gehanteerde herbouwwaarden dienen daarom op zijn minst inzichtelijk te worden gemaakt en onafhankelijk gevalideerd te worden.

Bij nieuwe uitgifte in erfpacht door de gemeente Amsterdam worden de kosten van onderheien, indien deze door de gemeente wordt uitgevoerd, bovenop de canon of afkoopsom aan de erfpachter in rekening gebracht. Uit niets blijkt dat dat in het verleden anders is geweest. Het is dan ook volstrekt onredelijk om bij het vaststellen van de stichtingskosten de kosten van onderheien buiten beschouwing te laten. Dat brengt immers mee dat de daartoe gedane investering op het conto van de gemeente wordt bijgeschreven en zij daarover de canon mag berekenen. De gebruikelijk door de erfpachter gedane investeringen in de toestand van grond of opstal mogen niet ten goede komen aan de gemeente. De grondwaarde dient dus met de kosten van die investeringen verminderd te worden.

Reactie van het college:

De gemeente heeft de herbouwkosten nog eens kritisch bekeken en dat heeft tot aanpassingen geleid zoals toegelicht in hoofdstuk 4 van de nota van beantwoording en in de methode Grondwaardebepaling. Zo zijn de funderingskosten nu opgenomen in de herbouwkosten.

53. Uit het document Grondwaardebepaling blijkt niet hoe de gemeente rekening heeft gehouden met de hogere eisen die aan bouwen worden gesteld in verband met duurzaamheidseisen. De gemeente kan niet aan de ene kant van zijn inwoners eisen dat zij hun best doen duurzaam te bouwen (en daar dus meer in te investeren) terwijl zijn anderzijds de daarbij komende extra kosten buiten beschouwing laat bij de residuele berekening van de grondwaarde. Deze aspecten dienen dus uitgewerkt en toegelicht te worden.
Reactie van het college:
Bij de bepaling van de herbouwkosten is per woningtype aangegeven wat de gemiddelde kosten per m2 zijn. Aan de methode Grondwaardebepaling is een bijlage toegevoegd waarin de herbouwkosten nader zijn toegelicht. Omdat het een gemiddelde per woningtype betreft kan het zo zijn dat in individuele gevallen de herbouwkosten hoger of lager uitvallen als je die individueel zou berekenen.

54. Uit de documentatie van de gemeente wordt niet duidelijk of de erfpachtgrondwaarde wordt vastgesteld in- of exclusief BTW. De WOZ-waarde, nu dit uitgaat van de volle eigendomswaarde op de markt, is vastgesteld inclusief BTW. Dat betekent dat in de residuele grondwaarde (die uitgaat van de levering van bouwrijpe grond) ook een BTW component aanwezig is. Aangezien bij gronduitgifte de BTW door de erfpachter moet worden betaald, dient deze BTW uit de grondwaarde te worden gehaald. Er is dus geen goede reden de canon of afkoopsom te berekenen over de grondwaarde inclusief BTW, nu de gemeente die BTW ook niet hoeft af te dragen bij een bestaand erfpachtrecht. Dat betekent dat de middels de BSQ gevonden erfpachtgrondwaarde met 21% moet worden verlaagd.
Reactie van het college:
Bij verkoop van bestaand vastgoed is geen sprake van btw. Levering van bestaand vastgoed (of grond) vindt plaats met overdrachtsbelasting en niet in de btw sfeer. De stelling dat de WOZ-waarde inclusief btw is, is niet juist. De WOZ-waarde is gebaseerd op transactieprijzen waar btw geen rol in speelt. Bouwrijpe grond is bij een eerste uitgifte wel onderhevig aan BTW bij levering. In tegenstelling tot andere producten en diensten werkt de BTW bij grond niet prijsverhogend. Een residuele berekening van de waarde van bouwrijpe grond betekent dat de grondprijs verlaagd wordt met de BTW (en niet verhoogd wordt zoals andere producten en diensten). In de WOZ-methode speelt de BTW geen rol omdat de waarde van bebouwde grond wordt bepaald.

55. Allereerst valt op dat de door de gemeente vastgestelde depreciatie van 10% geldt zowel voor de canon bij voortdurende erfpacht als bij eeuwigdurende erfpacht. Dat brengt mee dat de gemeente ervan uitgaat dat eeuwigdurende erfpacht niet waardevoller is dan voortdurend erfpacht. Dit is overigens ook de conclusie die KPMG heeft getrokken ter beantwoording van de vraag of bij conversie naar eeuwigdurende erfpacht overdrachtsbelasting moet worden betaald. De conclusie is dat dat niet het geval is.
    - Het hanteren van een depreciatie van 10% bij herziening van de canon bij voortdurende erfpacht voor een periode van vijftig jaar is ronduit ridicuul. De gemeente heeft bij de invoering van het erfpachtsysteem er welbewust voor gekozen dat zij - vanwege haar financiële belang bij een hoge canon - niet de juiste partij was om te bepalen hoe de canon aan het einde van het tijdvak zou moeten worden vastgesteld. Die canonbepaling zou aan onafhankelijke deskundigen moeten worden overgedragen.
    - Het eerdergenoemde Rekenkamer rapport en het MWC rapport geven aan dat een depreciatie van 40% bij canonherziening einde tijdvak door deskundigen gebruikelijk is. De onafhankelijke deskundigen achten dus een depreciatie van circa 40% voor

voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar redelijk. De gemeente gaat bij het opstellen van het nieuwe beleid voor canonherziening bij voortdurende erfpachtrechten volstrekt aan dit gegeven voorbij en negeert het door haar bij invoering van het erfpachtrecht gekozen uitgangspunt van de objectieve waardering.

- Daarnaast gaat de gemeente ook volstrekt voorbij aan hetgeen bij gemeentelijke erfpacht in andere steden gebruikelijk is. De gemeente heeft geen benchmark gedaan noch aangegeven waarom de situatie in Amsterdam afwijkt van andere steden en een dergelijk afwijkend lage depreciatie rechtvaardigt.
- Het erfpachtrecht bevat aanzienlijke beperkingen die bij vol eigendom afwezig zijn. Bij een eeuwigdurend erfpachtrecht zijn die beperkingen wellicht minder dan bij een verder gelijkluidend tijdelijk erfpachtrecht of een voortdurend erfpachtrecht met periodieke canonherziening. Maar ze zijn er wel. Ook heeft de gemeente in de AB2016 een aantal bepalingen in haar voordeel aangescherpt.
- Vraagt u zich maar eens af of u voor een huis hetzelfde zal betalen als in de leveringsakte de volgende rechten voor de verkoper zijn opgenomen.
  - Wij verhogen uw prijs bij inflatie, maar verlagen deze niet bij deflatie (art 7 AB2016)
  - Als u schade toebrengt aan het milieu of de volksgezondheid, dan gooien wij u uit uw huis (art 9 AB2016)
  - Wij mogen bij u binnenkomen om te kijken of u het wel goed doet (art 17 AB2016)
  - Als u niet op tijd uw belasting betaald (of een andere periodieke betalingsverplichting) dan leggen wij u een boete op (art 18 AB2016).
  - Als u die boeten niet tijdig betaald of niet kunt betalen, dan zetten wij u uit uw huis (art 27 lid 5 AB2016)
  - Als u uw huis anders gaat gebruiken, dan willen wij een nabetaling (art 20 AB2016)
  - Als wij u huis nodig hebben, dan kunnen wij u zonder rechterlijk vonnis uit uw huis zetten (art 25 AB2016) maar als u het niet meer wilt, dan is dat uw zaak. Dan verkoopt u het maar aan een ander.
- De gemeente meent dat een afslag van 10% wel volstaat voor deze beperkingen waarbij dan tevens wordt meegewogen dat het huis er als staat en dat u de grond dus niet zo kunt bebouwen als u dat zelf wenst. SEBA acht deze depreciatie niet reëel.

<u>Reactie van het college:</u>

Het college vindt 10% depreciatie een goede afslag voor het verschil tussen erfpacht en volle eigendom.

De GWC is eerder ingegaan op de afslagen die deskundigen (deskundigen die in het kader van de canonherziening bij einde tijdvak opdracht krijgen de canon te bepalen) hanteren maar ook op de afslagen van de gemeente. Daarbij heeft de GWC ten aanzien van de afslagen door deskundigen woorden gebruikt zoals: niet terecht, onberedeneerd, discutabel en subjectief. De GWC heeft de gemeente geadviseerd niet langer te werken met afslagen en vuistregels waarvan de onderbouwing snel gedateerd zal aandoen.

De depreciatie in het huidige grondprijsbeleid is op 7 december 2010 (BD2010-008294) door het college van B&W vastgesteld op 25% en onderbouwd met de argumentatie:

- *dat de grondwaardebepaling van bebouwde en bestaande erfpachtrechten gebaseerd is op de waarde van bouwrijpe grond (nieuwbouwgrondprijzen)*
- *en dat daarom een afslag van 15% wegens de bebouwde situatie en van 10% vanwege de bestaande contractrelatie billijk is.*

Met de WOZ-methode wordt de waarde van de bebouwde grond bepaald en dat betekent dat het onlogisch is om in de depreciatie een afslag van 15% te hanteren die was bedoeld om de

grondwaarde van bouwrijpe grond om te zetten naar de grondwaarde van bebouwde grond. Deze 15% sloopkosten zijn door het college nu opgenomen in de herbouwkosten. Er blijft echter nog steeds wel sprake van een bestaande contractrelatie waardoor het logisch is om die component van de depreciatie in stand te laten.

56. De gemeente meent dat bij conversie van tijdelijk erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht geen depreciatie nodig is. Dit beleid is in strijd met de bestaande jurisprudentie op dit punt. De rechter heeft uitgemaakt dat conversie van een tijdelijk recht geen nieuwe uitgifte betreft maar te vergelijken is met canonherziening einde tijdvak. Dat betekent dat alle afslagen die door deskundigen worden toegepast bij canonherziening einde tijdvak ook bij conversie dienen te worden toegepast. SEBA zal iedere erfpachter die met conversie naar eeuwigdurend erfpacht te maken krijgt en geconfronteerd wordt met dit onrechtmatige beleid aanbevelen dat aan de rechter voor te leggen. Naar de huidige stand van de jurisprudentie zal de rechter een dergelijke zaak in het voordeel van de erfpachter beslechten.
    - Bij het voorgaande geldt ook dat de gemeente de plicht heeft zijn burgers, en dus ook de erfpachters volledig en juist te informeren. De gemeente dient een erfpachter van wie het recht zal worden geconverteerd er dus op te wijzen dat er rechtspraak is waarin het conversiebeleid als onrechtmatig is betiteld. Doet zij dat niet dan is er mogelijk sprake van misleiding, maar in ieder geval van dwaling nu de gemeente bij haar bekende en voor de beslissing van de erfpachter relevante informatie achter heeft gehouden.

    <u>Reactie van het college:</u>
    Het conversiebeleid van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht ligt niet voor ter inspraak. De gemeente neemt dit punt derhalve voor kennisgeving aan.
    MOET NOG WORDEN AANGEVULD

57. De gemeente berekent de canon door de disconteringsvoet minus de inflatie te delen door 1 plus de disconteringsvoet. Die disconteringsvoet wordt vastgesteld als optelsom van de reële rente, een risico opslag en de inflatieverachting. Op zich lijkt dit niet onredelijk omdat de reële rente onderdeel is van de nominale rente op 10 jaar staatleningen. De reële rente ziet dus in wezen op de vergoeding die men betaalt voor het lenen van geld.
    - Er zitten echter twee addertjes onder het gras. De eerste is dat de reële rente wordt beperkt tussen 1 en 3%. De tweede is dat de risico opslag van 1,5% veel te hoog is.
    - Dat het canonpercentage dat de gemeente hanteert niet marktconform is volgt ook uit het artikel van K.M. de Lange, "Een Procrustes Bed in Amsterdam; Tijdwaarde van Erfpachtgrond; een rationeel canonpercentage" (Bijlage 6). Hieruit blijkt dat het door de gemeente gehanteerde canonpercentage 3 tot 5 keer het rationele canonpercentage is.
    - In het door de gemeente gehanteerde canonpercentage zijn te hoge en onnodige kosten verstopt. De erfpachter maakt hierdoor voor het erfpachtrecht extra kosten te opzichte van de aankoop van het volle eigendom. De Overstapregeling en het Grondwaardebeleid zijn niet Doelmatig.
    - De gemeente hanteert een minimum voor de reële rente van 1%. De feitelijke waarde is op dit moment – 1,27%. Dat betekent dat de gemeente de afslag die zij hanteert voor de inflatieverwachting (die noodzakelijk is omdat de canon jaarlijks aan de inflatie wordt aangepast) in wezen ongedaan maakt en de inflatie dus dubbel in rekening brengt. Het betekent ook dat zij een canonpercentage hanteert dat aanzienlijk hoger is dan de rente die nu voor bijvoorbeeld voor 10 jaar vast voor een hypotheek betaald moet worden (1,6%). Het is dus goedkoper een gelijkwaardig stuk grond met geleend geld te kopen dan middels de berekening van de gemeente in erfpacht te nemen. Dat, terwijl het geleende bedrag na tien jaar relatief minder waard zal zijn dan de grond en dus goedkoop kan

worden afgelost. Dit miskent de economische realiteit dat een erfpachtperceel minder waard is dan een perceel in eigendom en dat daar dus een lagere vergoeding voor wordt betaald.

- De MWC is in haar rapport zeer uitgebreid ingegaan op het canonpercentage. De MWC stelt onder andere de vraag of het redelijk is dat een vergoeding van (nu) 1,5% voor risico's voor rekening van de erfpachter moeten komen, zeker in een situatie van eeuwigdurende erfpacht. De MWC acht een risico opslag van slechts 0,1% rechtvaardig. De gemeente heeft dit advies volledig genegeerd en heeft hier geen enkele reactie op gegeven.
- Een risicoslag van 1,5% met een canonpercentage van 2,39% brengt mee dat 63% van de canon wordt betaald vanwege het zogenaamde risico aan de zijde van de gemeente. Bij erfpachtrecht, waarbij de gemeente de achterstallige canon kan verhalen op de gehele waarde van de zaak door (met een beroep op artikel 5:87 lid 2 BW) het erfpachtrecht op te zeggen, en elk incasso risico derhalve ontbreekt, is SEBA van mening dat de risico opslag puur en alleen ziet op het risico van de gemeente dat de grond in de toekomst meer waard wordt dan middels de inflatieverhoging van de canon in rekening wordt gebracht.

Reactie van het college:

Het canonpercentage ligt niet voor ter inspraak, over het canonpercentage van de AB2016 heeft de Gemeenteraad reeds op 22 juni 2016 besloten. Bij de behandeling in de raadscommissie RO van 15 juni 2016 en de gemeenteraad van 22 juni en de inspraak daaraan voorafgaand is intensief over het canonpercentage en de verschillende componenten (waaronder risicopercentage) gesproken. Voor de Overstapregeling is het gemeenteraadsbesluit van 22 juni 2016 een gegeven. Zie verder de beantwoording onder inspraakreactie 12.

58. De gemeente rechtvaardigt deze ingreep met de motivering dat de rentestand ongebruikelijk laag is en dat er dus, omdat dat op lange termijn wel eens anders kan zijn, een matiging van die omstandigheid dient plaats te vinden. SEBA vraagt zich af waarom dit anders is voor de huizenbubbel waarin we momenteel leven. Professor Eichholtz, een van de leden van de GWC, heeft overtuigend aangetoond hoe omvangrijk die huizenbubbel op dit moment is. Het is een historisch ongekende piek in de waarde van woning. De gemeente heeft er geen probleem mee om die uitzonderlijke omstandigheid, die in extreme mate in haar voordeel uitpakt, wel volledig mee te wegen bij het bepalen van de canon en afkoopsom. Dit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel waarbij belangen van de gemeente en de burger op evenredige wijze dienen te worden afgewogen.

Reactie van het college:

Zie het antwoord op inspraakreacties 12 en 57

59. Dat betekent dat de gemeente de canon met 60% verhoogd omdat zij mogelijke waardeontwikkeling van de grond in de toekomst misloopt. Dit is volstrekt in strijd met de uitdrukkelijke toezegging van de gemeente dat de waardestijging van de grond vanaf nu voor de erfpachter is. Dat is helemaal niet zo. De erfpachter betaald middels de canon die toekomstwaarde op voorhand. Hij betaalt dus een gefingeerde toename van de grondwaarde zelf indien niet zeker is dat die waarde toename zich in de praktijk ook zal voortdoen. En dat die waardestijging zich zal gaan voordoen spreek geenszins vanzelf, nu als algemeen uitgangspunt wordt gehanteerd dat de waarde van huizen even snel stijgt als de geldontwaarding en de demografische ontwikkeling in Nederland een afname laat zien.
Het is volstrekt onaanvaardbaar dat de gemeente een zo belangrijk element als het in rekening brengen van de toekomstige waardestijging op deze wijze verstopt in het canonpercentage terwijl zij daarnaast goede sier wil maken met het afschaffen van het zo verfoeide afromen van de grondwaardestijging.

Reactie van het college:

Zie antwoord op inspraakreactie 57. In aanvulling daarop, de redenatie van SEBA is niet juist. Het is niet zo dat de gemeente middels dat risicopercentage mis te lopen waardestijgingen wil compenseren. De gemeente loopt het risico dat de marktrente de komende jaren – dus tijdens de looptijd van de eeuwigdurende canons die nu ingaan – substantieel stijgt (dit risico is momenteel zeer groot) en om dat risico te ondervangen is een risicopercentage opgenomen in het canonpercentage.

60. Uitgangspunt bij de overstapregeling is dat de overstap vrijwillig is. Zoals de regeling is geformuleerd wordt met deze vrijwilligheid juridische vrijwilligheid bedoeld. De gemeente zal geen gebruik maken van de haar mogelijk toekomende bevoegdheden de overstap af te dwingen.
Met de vrijwilligheid wordt (kennelijk) niet gedoeld op maatschappelijke omstandigheden die kunnen meebrengen dat de erfpachter gedwongen wordt over te stappen. In de regeling zijn immers geen bepalingen opgenomen die meebrengen dat die omstandigheden worden weggenomen. Wel wordt al het flankerende beleid, dat het voor erfpachters mogelijk maakte om optimaal van het voortdurende erfpachtsysteem gebruik te maken, buiten werking gesteld. Dit flankerend beleid is door de jaren heen ontstaan om problemen die zich bij voortdurende erfpacht voordeden, zoals ten aanzien van beslissingen waarbij kennis van de toekomstige canonverplichting noodzakelijk was, op te lossen. Door het afschaffen van dit beleid komen deze problemen weer in beeld en wordt voortdurende erfpacht dus welbewust onaantrekkelijk gemaakt.
<u>Reactie van het college:</u>
De gemeente heeft inderdaad beoogd dat erfpachters alles overwegende een zelfstandige keuze kunnen maken of overstappen al dan niet aantrekkelijk is. De gemeente kan zich niet goed situaties voorstellen waarin erfpachters zich gedwongen voelen om tegen hun zin over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.
De gemeente gaat er vanuit dat SEBA bedoelt dat het intrekken van de regeling "vervroegde wijziging" voor woningen als verslechtering van het voortdurende stelsel wordt gezien. Voor de vervroegde wijziging kwam slechts een beperkte groep erfpachters in aanmerking en het doel was om hen zekerheid over de toekomstige canon te geven voor slechts één tijdvak van 50 jaar. De gemeente trekt deze regeling voor woningen in omdat met de komst van de Overstapregeling deze overbodig is. De gemeente stelt erfpachters overigens in de gelegenheid om in een overgangsperiode (tot en met 31 december 2017) nog gebruik te maken van de vervroegde wijziging.

61. Allereerst acht SEBA het wenselijk dat de gemeente helder communiceert dat zij geen bevoegdheid heeft de overgang van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht af te dwingen. Nu doet zij het voorkomen alsof de gemeente van het gebruik van een wel bestaande bevoegdheid af ziet, maar dat dat in de toekomst ook anders zou kunnen zijn. De gemeente heeft die bevoegdheid niet en dat dient duidelijk te zijn.
<u>Reactie van het college:</u>
De gemeente heeft de bevoegdheid om de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen aan het einde van een tijdvak op te leggen. De gemeente kiest er in deze Overstapregeling echter voor om de mogelijkheid van voortdurende erfpacht te laten bestaan en daarmee de keuze voor eeuwigdurende erfpacht vrijwillig te laten zijn. De gemeente heeft dat ook steeds op deze wijze uitgelegd.

62. Daarnaast zou SEBA het op prijs stellen als de gemeente verder gaat in deze vrijwilligheid en ook aangeeft dat indien er omstandigheden ontstaan die de erfpachter, buiten zijn wil om, verplichten over te stappen, de gemeente alle mogelijke maatregelen zal nemen om de oorzaken van die verplichting weg te nemen. Zij dient dus te garanderen dat de erfpachter immer zonder externe dwang voor de overstap kan kiezen.

Reactie van het college:
De gemeente biedt een mogelijkheid tot vrijwillige overstap naast de mogelijkheid van een opvolgend voortdurend tijdvak. Er kunnen allerlei omstandigheden zijn waarbij erfpachters in hun afweging voor het één of voor het ander kiezen. Het is voor de gemeente niet mogelijk omstandigheden te voorzien waarbij de erfpachter buiten zijn wil om zou worden verplicht om over te stappen. Het enige dat de gemeente kan doen is de Overstapregeling een vrijwillige mogelijkheid te laten zijn en dat doet de gemeente dan ook.

63. Daarbij dient het flankerende beleid voor bestaande voortdurende erfpachtrechten in stand te blijven zodat erfpachters die een voortdurend erfpachtrecht willen behouden, daar geen onnodig nadeel van ondervinden. Het vaststellen van de grondwaarde voor voortdurende erfpachtrechten dient op de wijze zoals dit tot 2016 gebruikelijk was gecontinueerd te worden. Ook het recent genomen besluit om bij voortdurende erfpachtrechten een drempelwaarde voor het canonpercentage in te voeren van 3% dient teruggedraaid te worden. Hoewel hier steevast anders over is gecommuniceerd, blijkt uit alles dat deze beleidswijzigingen in het afgelopen jaar vooruitlopend op de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid zijn genomen.
    - Elke andere benadering brengt mee dat de erfpachters wel onder druk komen te staan om over te stappen naar het nieuwe systeem.

    Reactie van het college:
    De aanpassingen die de gemeente in het aanvullende beleid heeft aangebracht passen in de vernieuwing van het erfpachtstelsel en erfpachters die in het voortdurende stelsel willen blijven ondervinden daarvan geen onevenredig nadeel. Daarbij kunnen erfpachters nog gebruik maken van het aanvullende beleid gedurende de overgangstermijn.
    Erfpachters houden bij einde tijdvak altijd de mogelijkheid om te kiezen voor een nieuw 50-jarig tijdvak, waarbij de canon door drie onafhankelijke taxateurs wordt vastgesteld.
    De methode grondwaardebepaling lag niet voor ter inspraak, evenals besluiten die door de gemeente zijn genomen in het kader van het canonpercentage.

64. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de erfpachter te allen tijde over kan stappen naar het eeuwigdurende erfpachtsysteem.
    - Uit de praktijk en de jurisprudentie blijkt dat er een grote vrijheid bestaat voor overheden om op beleid en de daarin geformuleerde uitgangspunten terug te komen. De huidige regeling geeft daarom onvoldoende garanties.
    - Dat brengt mee dat erfpachters aangezet kunnen worden om over te stappen omdat zij ervoor vrezen dat de gemeente de toezegging dat dit te allen tijde mogelijke is niet gestand zal doen. Dat is in strijd met het uitgangspunt dat de overstap vrijwillig is.
    - Er dient derhalve door de gemeente een eeuwigdurende toezegging worden gedaan dat deze overstap, op grond van de overgangsregeling ook daadwerkelijk ten alle tijden mogelijk is. Dit kan middels een concrete toezegging en middels een in de bestaande erfpachtakte op te nemen verklaring of bepaling die daartoe strekt.

    Reactie van het college:
    Het notarieel vastleggen van de optie om over te stappen en de voorwaarden waaronder is een mogelijkheid, maar leidt tot grote kosten (te dragen door de erfpachters) die niet opwegen tegen het belang van vastleggen van de optie. Te meer omdat de gemeente en erfpachter dan feitelijk de overstapvoorwaarden overeenkomen en niet alleen de gemeente maar ook de erfpachter daaraan gehouden is. Om die optie te kunnen vastleggen zal er veel discussie tussen erfpachter en gemeente ontstaan over de voorwaarden De gemeente vindt dat deze tijd beter kan worden benut om erfpachters die willen overstappen te faciliteren.

Het klopt dat dit betekent dat erfpachters die niet gebruik maken van de Overstapregeling op termijn kunnen worden geconfronteerd met aanpassingen waardoor overstappen aantrekkelijker of minder aantrekkelijk is.

65. De gemeente wil het ook voor individuele appartementsgerechtigden mogelijk maken om over te stappen, indien niet alle leden van de VvE die keuze maken. Dit wordt geregeld door een obligatoire overeenkomst waarin de gemeente de nieuwe (pro rato) canon of afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht voor het appartementsrecht overeenkomt en waarbij deze canon of afkoopsom in de plaats komt van de pro rato canonverplichting van het lopende erfpachtrecht van de VvE. Ook worden de AB2016 met betrekking tot het appartementsrecht van toepassing verklaard.
    - Het is goed mogelijk dat de overeenkomst met de appartementseigenaar beschouwd moet worden als een verzekeringsovereenkomst in de zin van artikel 7:925 BW. Er is immers sprake van een overeenkomst middels welke door de appartementsgerechtigde aan de gemeente een bedrag dient te worden betaald (de aanvullende hogere jaarlijkse canon of afkoopsom vanwege eeuwigdurende erfpacht) om te bewerkstelligen dat de gemeente bij canonherziening einde tijdvak in het bestaande voortdurende erfpacht zal afzien van het doorbereken van het pro rato deel van een mogelijke hogere canon aan de appartementsgerechtigde.
    - Het betreft dan een schadeverzekering ingevolge artikelen 1:1 Wft juncto 7:925 BW juncto 7:944 BW. Er is sprake van een meerzijdige rechtshandeling, waarbij één of meer partijen jegens een of meer anderen een verbintenis aangaan; er is sprake van een verbintenis tot het doen van een geldelijke betaling door de erfpachter (een additioneel canonbetaling of afkoopsom) aan de gemeente die zich heeft verbonden tot het doen van een of meer uitkeringen (het niet in rekening brengen van een hogere canon in opvolgende erfpachttijdvakken indien een CHET hier aanleiding toe geeft); op het moment van het sluiten van de overeenkomst bestaat geen zekerheid dat, of tot welk bedrag een uitkering moet worden gedaan, of ook hoe lang de overeengekomen premiebetaling zal duren (in een volgend erfpachttijdvak kan de situatie weer anders zijn of de uitkering kan eeuwig doorlopen).
    - De classificatie als (schade)verzekeringsovereenkomst heeft, nu de gemeente bij erfpacht is aan te merken als onderneming, tot gevolg dat er sprake is van het aanbieden van een verzekering in de zin van artikel 1 lid 1 sub c van de Wft. Ingevolge artikel 2:26 Wft is het aanbieden van een dergelijke overeenkomst verboden zonder vergunning. De gemeente zal derhalve voorafgaande aan het aanbieden van de overstap aan appartementsgerechtigden een vergunning dienen aan te vragen dan wel een beschikking te verkrijgen waaruit blijkt dat de gemeente niet vergunning plichtig is in de zin van de Wft.

    Reactie van het college:
    De gemeente onderschrijft de redenatie van SEBA niet. Er is bij een obligatoire overeenkomst geen sprake van een "(schade)overeenomst". UITLEG (10)(2e) NOG TOEVOEGEN

66. Verder heeft een overeenkomst als de onderhavige te gelden als een duurovereenkomst en is die overeenkomst dus in principe opzegbaar. Dat brengt zowel voor de appartementsgerechtigde als voor de gemeente onzekerheid met zich mee.
    - Daarnaast vraagt SEBA zich af waarom de gemeente een boetebeding op zijn plaats acht. De gemeente neemt immers als uitgangspunt dat de overstap, zeker op de lange termijn, voordelig voor de appartementsgerechtigde uitpakt. Dan valt niet in te zien welke schade aan de zijde van de gemeente de boete rechtvaardigt. Indien een opvolgende

appartementsgerechtigde geen sessie van de obligatoire overeenkomst wenst, bijvoorbeeld omdat het voortdurend erfpachtrecht door hem gunstiger wordt geacht, dan zou dat, gezien het uitgangspunt bij de invoering van het eeuwige erfpachtsysteem, de gemeente om het even moeten zijn. Zij heeft dan een tijdlang een hogere canon ontvangen en dat is slechts in haar voordeel.

- Voor de gemeente is het cruciaal dat bij overdracht van de woning de obligatoire overeenkomst onverkort van kracht blijft. De gemeente vindt het daarbij ongewenst dat erfpachters zouden kunnen kiezen om terug te gaan naar voortdurende erfpacht op het moment dat zij zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Dat zou tot ingewikkelde verrekeningen leiden en daarbij is het college dat eeuwigdurende erfpacht meer zekerheid biedt dan voortdurende erfpacht. Om die reden is een boetebeding toegevoegd.

Reactie van het college:
asdfasdfasfd

67. Bij de overstap van appartementsgerechtigden dient de gemeente verder te garanderen dat appartementsgerechtigden in een en dezelfde VvE naar rato een gelijke canon of afkoopsom krijgen aangeboden. Dit is relevant omdat in de praktijk blijkt dat WOZ-waarden voor gelijke appartementsrechten in een zelfde gebouw sterk kunnen afwijken en dat bij toepassing van de BSQ zou leiden tot verschillende canons of afkoopsommen voor overigens gelijke appartementen. Nu de canon voor die gelijke appartementen gelijkelijk is verdeeld en ook bij canonherziening einde tijdvak weer hetzelfde zal worden vastgesteld, is een onderscheid in afkoopsom of canon bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op geen enkele wijze te rechtvaardigen.
    - Een andere benadering brengt strijd met het gelijkheidsbeginsel mee. Dit geldt overigens in mindere mate ook voor woningen in een zelfde straat.
    - De gemeente zal voor iedere woning de WOZ als vertrekpunt nemen voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde. Ieder moment in de tijd kan tot een andere uitkomst leiden omdat WOZ en BSQ in de toekomst kunnen veranderen bij gewijzigde marktomstandigheden.
    - Daarbij komt dat erfpachters hun bestaande canonverplichting tot het einde van het tijdvak volledig voldoen, alleen de waarde van het opvolgende tijdvak wordt opnieuw (op basis van de actuele WOZ) opnieuw bepaald.

    Het aangaan van een obligatoire overeenkomst met een afzonderlijke appartementsgerechtigde stuit verder op de nodige juridische problemen. Zo zullen de bepalingen van titel 9 van boek 5 BW die specifiek zien op appartementsrechten van een erfpachtrecht, vanwege het gesloten systeem van de beperkte zakelijke rechten, niet op deze overeenkomst en de AB2016 van toepassing zijn. Dat levert een juridisch diffuse verhouding die tot de nodige ongelijkheid tussen de verschillende appartementsgerechtigden kan leiden.
    Reactie van het college:
    De gemeente is van mening dat de obligatoire overeenkomst een juridisch houdbare en voor de erfpachter veilige vorm is om eeuwigdurende erfpacht tussen erfpachter en gemeente vast te leggen. Erfpachters in een complex zouden verschillende Algemene Bepalingen kunnen hebben maar ook daarin schuilt geen juridisch probleem.
68. De overstapregeling brengt mee dat de AB2016 direct van toepassing worden. Ten aanzien van de AB2016 loopt momenteel een door SEBA op grond van artikel 6:240 BW opgestarte procedure bij het gerechtshof Den Haag over de vraag of meerdere in de AB2016 opgenomen bepalingen onredelijk bezwarend zijn of niet. Het oordeel van gerechtshof Den Haag in deze procedure zouden doorwerken in de regeling die bij overstap op de erfpachtrechten van toepassing is.

Reactie van het college:
De AB2016 worden van toepassing op het moment dat een erfpachter de overstap notarieel heeft laten vaststellen. Als naar het oordeel van de rechter de gemeente de AB2016 zou moeten aanpassen dan zal de gemeente dat doen.

69. SEBA acht het op zijn plaats dat de gemeente een overzicht maakt waaruit blijkt welke voor- en nadelen de AB2016 meebrengen ten opzichte van de daarvoor bestaande algemene bepalingen, zodat de erfpachter die overstapt weet in welke zin de toepasselijkheid van de AB2016 hem voor- of nadeel brengt. Hij zal dit immers willen meewegen bij de overstap.
Reactie van het college:
De gemeente zal er voor zorgdragen dat voor erfpachters die overwegen over te stappen er duidelijke en toegankelijke informatie beschikbaar is zodat erfpachters goede afwegingen kunnen maken. Zowel waar het gaat om de keuze om wel of niet over te stappen als ook voor wat betreft de betaalvorm (canon of afkoop).

70. De gemeente geeft in het Overstapdocument op meerdere punten verwarrende of misleidende informatie. De gemeente doet het voorkomen alsof de stijging van de waarde van onroerend goed vanaf het aangaan van een eeuwigdurend erfpachtcontract aan de erfpachter toekomt. Dat is in ieder geval onjuist voor erfpachters die een jaarlijkse canon gaan betalen. In de berekening van het canonpercentage zit immers een opslag van 1,5% (circa 60% van het gehanteerde percentage op dit moment) dat is opgenomen om de gemeente te compenseren voor toekomstige waardestijging. Deze gang van zaken is vergelijkbaar met het afsluiten van een verzekeringspolis voor de waardeontwikkeling. De erfpachter dient dus een premie te betalen van 1,5%-punt van de huidige canongrondslag om zich ervan te verzekeren dat de toekomstige grondwaarde niet bij hem in rekening wordt gebracht indien deze is gestegen.
Reactie van het college:
De redenatie van SEBA is onjuist. Het is niet zo dat de gemeente middels dat risicopercentage mis te lopen waardestijgingen wil compenseren. De gemeente loopt het risico dat de marktrente de komende jaren substantieel stijgt (en dat risico is momenteel zeer groot, omdat de actuele marktrente historisch laag is) en om dat risico te ondervangen is een risicopercentage opgenomen in het canonpercentage.

71. De gemeente doet het voorkomen alsof zij bij het einde van een tijdvak de canon zelf mag vaststellen en dat zij dat kan doen aan de hand van de BSQ methode met 10% depreciatie. Dit is volstrekt onjuist. De gemeente kan hooguit een aanbieding doen. De canon wordt echter door onafhankelijke deskundigen vastgesteld op een geheel andere wijze dan de gemeente dat wenst. De afkoopsom en de canon pakken daarom aanzienlijk lager uit bij voortdurende erfpacht dan de gemeente het in haar documenten doet voorkomen. Dit is misleidend voor de erfpachters die hun beslissing op informatie van de gemeente baseren.
Reactie van het college:
Zoals eerder aangegeven kunnen erfpachters aan het einde van het tijdvak kiezen voor een nieuw 50-jarig tijdvak, waarbij de canon door drie onafhankelijke taxateurs kan worden vastgesteld. Over de hoogte hiervan kan de gemeente geen uitspraak doen, want:
    - *De taxateurs zijn onafhankelijk*
    - *Taxatiemethoden blijken in de loop van de tijd te wijzigen n.a.v. jurisprudentie*
    - *Waardeontwikkeling tussen nu en CHET-datum is niet voorspelbaar*

72. De gemeente doet het voorkomen of de overstap naar eeuwigdurende erfpacht op de lange termijn gunstig is voor de erfpachter. De gemeente komt tot deze conclusie door de kosten van eeuwigdurende erfpacht te vergelijken met de kosten van voortdurende erfpacht volgens de door de gemeente gedane aanbieding bij einde tijdvak. Dat is echter niet de canon die de

erfpachter bij einde tijdvak zal moeten betalen. Die canon wordt immers doorgaans door deskundigen op een vele lager bedrag gesteld.

Reactie van het college:

In de Rebel-doorrekening is rekening gehouden met een "afslag deskundigen" ten opzichte van de gemeentelijke aanbiedingen, en ook dan blijkt overstappen voor erfpachters gunstiger te zijn dan doorgaan in het voortdurende stelsel. Tijdens de inspraak ging de gemeente uit van een deskundigenafslag van 13,6%, op basis van recentere deskundigenrapporten komt de gemeente tot de conclusie dat de deskundigenafslag 25% zou moeten zijn. Op die wijze is de inkomstenprognose bij gelijkblijvend erfpachtstelsel ook door Rebel berekend.

73. Amsterdam is gebouwd op palen, maar dit erfpacht plan is gebouwd op drijfzand. De overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht is voor huiseigenaren niet aanvaardbaar. Dit blijkt ook uit de massale en soms felle protesten van de afgelopen weken.
    - Ongeloof is misschien nog wel de beste karakterisering voor het gevoel dat mensen krijgen na het invullen van de rekentool op de gemeentewebsite. Ongeloof dat de gemeente losgezongen is van elke vorm van realiteitszin. Ongeloof over dat de gemeente zonder overleg en ten koste van huiseigenaren zichzelf zo wil verrijken. Ongeloof ook over de manier waarop het voorstel vervolgens verdedigd wordt.
    - Uit het voorgaande blijkt dat de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid niet voldoen aan de criteria voor consumentvriendelijke erfpacht. Dit erfpachtbeleid is niet Duidelijk, Veilig, Nuttig en Doelmatig.
    - De door de gemeente in de Overstapregeling beoogde aanbieding om het voortdurende erfpachtrecht te converteren naar een eeuwigdurend erfpachtrecht is niet redelijk is en ook niet juist.
    - Daarbij zijn drie afwegingen van doorslaggevende betekenis.
    - Allereerst is met het eeuwigdurende erfpachtstelsel beoogd vanaf nu de toegenomen grondwaarde niet meer af te romen maar aan de erfpachter ten goede te laten komen. De vraag is dus aan de orde of dat ook gebeurd. Uit het voorgaande blijkt dat dat niet het geval is en dat de gemeente de toekomstige grondwaarde incasseert middels een verdubbeling van de canon.
    - De tweede afweging is of het voor een erfpachter, ook los van die toezegging, feitelijk financieel voordelig is om te converteren. Als dat niet zo is zal immers niemand ervoor kiezen over te stappen. Het kan dat dit voor sommige erfpachters het geval is maar voor een aanzienlijk deel daarvan is het aanbod niet voordelig ten opzichte van de canon die bij voortdurende erfpacht en bij conversie van tijdelijke erfpachtrechten door onafhankelijke deskundigen wordt vastgesteld.
    - De derde afweging is of de gemeente, met het aanbieden van de conversie naar het eeuwigdurend systeem, zorgvuldig, eerlijk en evenredig handelt. Dit is de belangrijkste kwestie omdat deze ziet op de geloofwaardigheid van de overheid en het vertrouwen dat de burger zou moeten kunnen koesteren dat die overheid eerlijk handelt. Zoals hiervoor uitvoerig door SEBA is betoogd is ook dat niet het geval. De gemeente rekent de gehele waardestijging van onroerend goed (en door de onduidelijke berekening wellicht zelfs nog wat meer) naar zichzelf toe en gaat volstrekt voorbij aan hetgeen in den lande gebruikelijk is en in de rechtspraak ten aanzien daarvan is overwogen.

Reactie van het college:

De gemeente kan zich niet vinden in deze karakterisering door SEBA. De gemeente heeft de Overstapregeling voorbereid, tijdens de inspraak voorgelegd aan de Amsterdammers en belanghebbenden en is op basis van de reacties daarop met een definitief voorstel gekomen voor

een Overstapregeling. Het college is van mening daarmee een goede Overstapregeling voor te leggen die redelijk, billijk en transparant is. Daarbij is de overstapmogelijkheid een extra optie en een vrijwillige keuze. Wie het overstapaanbod niet aantrekkelijk vindt, kan in het voortdurende stelsel blijven, en kan op het CHET-moment de canon voor een nieuw 50-jrg tijdvak door drie taxateurs laten vaststellen.

74. Indien het beleid zoals dat nu voorligt wordt doorgevoerd, dan zullen er slechts weinig erfpachters gebruik van maken terwijl er nog jarenlang door erfpachters tegen de gemeente zal worden geprocedeerd. Dat zal zowel door SEBA als individueel zijn en zal zowel gaan over de overstapregeling naar eeuwigdurend erfpacht, als op het beleid bij voortdurend erfpacht en bij conversie.
    - De gemeente schiet met de invoering van het eeuwigdurende stelsel met de nu voorliggende voorstel het doel om op eerlijke wijze rust en helderheid te creëren op de Amsterdamse huizenmarkt volstrekt voorbij.
    - SEBA verzoekt het college met klem om af te zien van een residuele berekeningsmethode in het Grondwaardebeleid en in de Overstapregeling en het beleid zodanig aan te passen dat het nieuwe erfpachtsysteem consumentvriendelijk wordt.

    <u>Reactie van het college:</u>
    De gemeente verwacht dat het voorstel zoals het college dat na verwerking van de inspraakreacties ter besluitvorming voorlegt aan de gemeenteraad, tegemoet komt aan de tijdens de inspraak geuite zorgen en wensen van erfpachters.
    De gemeente gaat er vanuit dat het aanbod tot overstap voor veel erfpachters interessant is en dat het zorgt voor transparantie over de erfpachtkosten, die voor alle Amsterdammers van belang is. Zoals eerder toegelicht is het college van mening dat de residuele methode een geschikte methode is om de erfpachtgrondwaarde vast te stellen.
75. SEBA stelt zich op het standpunt dat welke berekeningsmethode voor de Overstapregeling en het Grondwaardebeleid ook gekozen wordt, dat de uitkomst voor het berekenen van de waarde van erfpachtgrond alleen marktconform en voor erfpachters daarmee aanvaardbaar is indien deze voor Amsterdam gemiddeld 10% bedraagt, en voor individuele erfpachters met een minimum van 5% en een maximum van 15%, van de marktwaarde in vol eigendom (WOZ-waarde).
    <u>Reactie van het college:</u>
    Op een eerder punt in haar inspraakreactie beargumenteerde SEBA nog dat grondquotes tussen de 15 en 39% marktconform zijn. Die percentages sluiten ook redelijk aan bij de voorstellen zoals het college die naar aanleiding van de inspraak presenteert. De gemiddelde grondquote komt uit op 23% met een minimum van 5% en een maximum van 49%.
76. SEBA verzoekt het college ook met klem om de benodigde aanpassingen in nauw overleg met SEBA voor te bereiden alvorens een definitief voorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.
    <u>Reactie van het college:</u>
    Het college dankt SEBA voor haar inspraakreactie en heeft die reactie, samen met alle andere inspraakreacties, gebruikt om haar voorstellen te verbeteren.

5.11.2. NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters)

De NLVE is van mening dat de Overstapregeling inbreuk maakt op eigendomsrecht erfpachter. Zij vindt dat bij voortdurende erfpacht de waarde van het erfpachtrecht aan de erfpachter moet toebehoren, en niet aan de gemeente.
<u>Reactie van het college:</u>

De gemeente kan zich niet vinden in deze redenatie. De gemeente biedt met de Overstapregeling een extra keuzemogelijkheid aan de erfpachter. De erfpachter kan aan het einde van een tijdvak kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak (met AB2000) maar ook voor een opvolgend eeuwigdurend tijdvak (met AB2016). Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een vergoeding, de canon. De manier waarop het canonbedrag wordt bepaald heeft geen relatie met eigendomsrecht.

De NLVE vindt dat de gemeente bij de bepaling van de erfpachtkosten zou moeten uitgaan van de methode die wordt gehanteerd in de WOZ-waardebepaling om tot de wetsfictie van eigen grond te komen. In plaats van de methode WOZ x BSQ zou moeten worden gekozen voor de WOZ systematiek waarbij het erfpachtrecht 30x de jaarcanon is.
Reactie van het college:
Ook hierin kan de gemeente zich niet vinden. Bij de WOZ-waardebepaling dient de gemeente de wet uit te voeren, ook waar het gaat om voor een woning op erfpacht de wetsfictie voor eigen grond te bepalen.
Bij een canonherziening einde tijdvak of een Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is er sprake van een nieuw tijdvak. Een opvolgend voortdurend of een opvolgend eeuwigdurend tijdvak. Voor dit nieuwe tijdvak heeft de gemeente een systematiek gekozen die transparant en voorspelbaar is, zoals door de Grondwaardecommissie geadviseerd. De systematiek van WOZ x BSQ is eenvoudig en geeft erfpachters eenvoudig inzicht in toekomstige erfpachtkosten. Overigens heeft het college de methode aangepast waardoor de erfpachtkosten voor erfpachters zijn afgenomen ten opzichte van de versie zoals die in de inspraak voorlag.

De NLVE is van mening dat de depreciatie van 10% veel te laag en is niet marktconform, 25-40% zou dat wel zijn.
Reactie van het college:
De gemeente hanteert de facto net zoals in het huidige stelsel een depreciatie van 25% en lijkt daarmee te passen binnen de NLVE-criteria voor marktconformiteit. Van deze 25% is het deel dat betrekking heeft op de sloopkosten (15%) echter ondergebracht in de opstalwaarde. De 10% depreciatie heeft betrekking op het feit dat er sprake is van een bestaand erfpachtcontract.

Het college heeft er voor gekozen om de overstap aantrekkelijker te maken door voor overstappers een overstappremie van 25% van de erfpachtkosten op te nemen.

5.11.3. IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland)

De IVBN heeft aangedrongen op een ruimere Overstapregeling voor niet-woonbestemmingen. Het college komt daaraan niet tegemoet en heeft er voor gekozen om de Overstapregeling nu te beperken voor woon-bestemmingen en op een later moment te kijken naar een Overstapregeling voor niet-woonbestemmingen.

Onderstaand gaat het college in op de verschillende inspraakreacties. Steeds in cursief de reactie van het college.

1. Nieuwe stelsel brengt op termijn 87% meer op dan het oude stelsel. Lang niet iedereen zal in 2017 overstappen. Dringend verzoek om ruimere korting / overstappremie.
   Reactie van het college:
   De gemeente kan niet voorspellen hoeveel erfpachters gebruik zullen maken van de overstap in 2017. In de verschillennotitie zoals die was gepubliceerd bij de inspraak over de Overstapregeling is aangegeven dat het nieuwe stelsel 73% hogere grondwaardes opleverde dan het huidige

stelsel. Het college heeft de Overstapregeling en de Grondwaardebepaling aangepast. Het verschil tussen het huidige stelsel en het nieuwe stelsel is geen 73% meer maar 15%.

2. Beleggingswaarde is vaak lager dan WOZ-waarde. WOZ-waarde is voor beleggers vaak niet representatief.
   Reactie van het college:
   Voor niet-wonen rekent de gemeente niet met de WOZ-waarde, omdat de gemeente zelf ook tot de constatering kwam dat de WOZ-waarde, mede vanwege diverse wettelijke ficties, minder geschikt is voor de (grond)waardebepaling van niet-woonbestemmingen. Voor huurwoningen houdt de gemeente een 5%-punt lagere BSQ aan t.o.v. koopwoningen. Deze 5%-punt sluit aan bij onderzoek naar de huurmarkt in Amsterdam (Jacobus Recourt, 2015) dat dit verschil in beeld heeft gebracht.
3. Teleurgesteld dat gemeente waardestijging van het object vrijwel volledig aan de grond toerekent. Is volstrekt achterhaald. Jurisprudentie (2012) geeft aan dat gemeente "een redelijk deel" van de waardestijging aan de grond mag toerekenen.
   Reactie van het college:
   De gemeente vindt de residuele methodiek (marktwaarde-herbouwkosten=grondwaarde) zoals door de GWC geadviseerd een goede methode om de grondwaarde vast te stellenBij de beantwoording van de inspraakreacties van SEBA(9, 10, 11) is aangegeven hoe de gemeente aankijkt tegen de toedeling van de waardestijging.
4. IVBN pleit voor overstap o.b.v. historische grondquote, of voor een overstap o.b.v. de historische grondwaarde (gecorrigeerd voor prijsontwikkeling).
   Reactie van het college:
   De historische grondquote is niet bekend voor de meeste Amsterdamse erfpachtobjecten. Zeker voor oudere woningen/gebouwen is de historische informatie te summier om zo'n methode op een verantwoorde manier te kunnen uitvoeren.
   De prijsontwikkeling sinds gronduitgifte kan sterk verschillen tussen wijken en tussen categorieën vastgoed. Een berekening o.b.v. een gemiddelde waardestijging leidt tot relatief lage afkoopsommen voor objecten/gebieden met een bovengemiddelde waardestijging, en tot relatief hoge afkoopsommen voor objecten/gebieden met een lager dan gemiddelde waardestijging. Wanneer de gemeente de waardestijgingsfactor daarentegen zou differentiëren naar gebied, categorie en bestemming, leidt dat tot allerlei arbitraire keuzes en indelingen, die zo'n stelsel ondoorzichtig en arbitrair zouden maken.
   Bovendien doet zo'n methode onvoldoende recht aan de waardeontwikkeling van objecten waarvoor in het verleden bestemmingswijzigingen hebben plaatsgevonden, waardoor de gebruikswaarde van de huidige bestemming geen relatie meer heeft met de historische gebruikswaarde van de grond.
5. Graag meer zekerheid over fiscale behandeling Overstap.
   Reactie van het college:
   Zoals in de inspraakdocumenten was aangegeven heeft de gemeente fiscaal advies ingewonnen over de Overstap.
6. Onrust over overstap kan waardedaling veroorzaken.
   Reactie van het college:
   De gemeente constateert dat er, mede door inspraak voor de Overstap, meer aandacht is gekomen voor het feit dat bij het bepalen van de waarde van een woning ook rekening gehouden moet worden met de erfpachtkosten. Het college is zich er van bewust dat voor veel erfpachters en kopers van woningen erfpacht vaak geen prominente rol speelt bij de aanschaf of verkoop van een woning terwijl dit wel het geval zou moeten zijn. Als woningen te hoog geprijsd zouden zijn in relatie tot de erfpachtkosten dan zou dat moeten betekenen dat de prijs daalt of andersom. In het huidige stelsel is dit overigens ook het geval tegen het einde van het lopende tijdvak. De

gemeente verwacht niet dat de invoering van de Overstapregeling leidt tot modelmatige waardedaling van woningen. Gedurende de inspraakperiode zijn de huizenprijzen van woningen op erfpacht niet massaal gedaald, voorzover de gemeente bekend is. In de huidige oververhitte markt kan het wellicht wel leiden tot een bepaalde mate van afkoeling en dat ziet het college niet als zorgelijk.
Wel vindt het college het belangrijk dat voor erfpachters en kopers het systeem transparant is zodat zij zelf een goed oordeel kunnen vormen. Om die reden streeft het college ook naar snelle besluitvorming in de gemeenteraad zodat erfpachters weten waar ze vanuit kunnen gaan.

7. IVBN pleit ervoor, de individuele erfpachter inzicht te geven in de berekening van de buurtstraatquote voor zijn huis, en daartegen ook beroep mogelijk te maken. Bijvoorbeeld via 3 deskundigen.
   <u>Reactie van het college:</u>
   De gemeente is niet gemachtigd om de WOZ informatie van 1-1-2014 openbaar te maken. WOZ informatie is pas met ingang van 1-1-2015 deels openbaar maar ook voor die data geld dat niet alle data openbaar mag worden gedeeld (denk aan bestemming en m2). Om die reden kan ook niet de onderbouwing van een BSQ worden gedeeld omdat die is gebaseerd op die data. Individueel kan die informatie wel worden opgevraagd.
   Het college maakt het niet mogelijk om het oordeel van drie deskundigen te laten betrekken bij de individuele grondquote of de buurstraatquote. De methode is modelmatig en bij de vaststelling van de methode in de gemeenteraad wordt een oordeel over de methode gevormd.
   Een individuele mogelijkheid om een second opinion te vragen leidt er toe dat moet worden afgestapt van een modelmatige methode zoals nu wordt voorgesteld. BSQ's kunnen immers niet worden vastgesteld omdat er bezwaar zou zijn op de individuele grondquote. Dat zou betekenen dat in plaats van een modelmatige (semi) geautomatiseerde methode de grondwaarde residueel per woning zou moeten worden gaan bepaald. De gemeente vindt dat ongewenst vanwege de capaciteit die dat vergt maar vooral vanwege het feit dat er geen transparantie ontstaat over de toekomstige erfpachtkosten en overstappen alleen nog kan aan het einde van het tijdvak. Overstappen is daarbij altijd vrijwillig. Erfpachters die dat willen kunnen aan het einde van het tijdvak ook kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak waarbij ze de erfpachtkosten door drie deskundigen kunnen laten bepalen.
8. BSQ o.b.v. herbouwkosten leidt tot te lage herbouwkosten en te hoge grondwaarden. Berekening o.b.v. nieuwbouwkosten zou redelijker zijn geweest. Ook wordt er geen rekening gehouden met BTW en is de korting te laag, t.o.v. de beperkingen van erfpacht, waarvoor doorgaans 25-40% wordt gerekend.
   <u>Reactie van het college:</u>
   Het college heeft de BSQ's nader geanalyseerd en aangepast, zie voor toelichting de methode Grondwaardebepaling. De gemiddelde BSQ komt daarmee uit op 23% met een minimum van 5% en een maximum van 49%.
9. IVBN pleit voor loslaten verschil huurwoning-koopwoning in erfpachtakte. Sturen via erfpacht is niet meer nodig; publiekrecht is voldoende.
   <u>Reactie van het college:</u>
   De gemeente kiest ervoor om de bestemming markthuur wel op te blijven nemen in erfpachtaktes, om daardoor lagere grondprijzen te kunnen rekenen voor woningen waarvoor in de akte een huurbestemming is opgenomen.
   Wanneer dit onderscheid niet gemaakt wordt, is het voor ontwikkelaars/beleggers niet aantrekkelijk om nieuwbouwwoningen te verhuren. Via deze huurbestemming (met een lagere bijbehorende grondwaarde) wordt het voor ontwikkelaars/beleggers aantrekkelijk om nieuwbouwwoningen wel te verhuren

10. Welk waardeverschil wordt in rekening gebracht wanneer in de toekomst overgestapte huurwoningen worden uitgepond? Het bedrag dat op het overstapmoment correspondeerde met 5%, of het bedrag dat op het uitpondmoment correspondeert met 5%?
    Reactie van het college:
    Het waardeverschil tussen verhuurd en onverhuurd is 5%-punt op de BSQ. Bij het uitponden wordt op de dan actuele WOZ-waarde en BSQ dat verschil berekend en in rekening gebracht, zolang het nu voorliggende grondprijsbeleid van kracht is. Mochten de marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven, dan kan een toekomstig college ertoe besluiten, de grondwaardebepaling voor huurwoningen te actualiseren.
11. Wat gebeurt er met niet-DAEB corporatiewoningen?
    Reactie van het college:
    Woningen in bezit van corporaties kunnen niet overstappen naar de AB2016.
12. Overstapberekening bij niet-wonen is niet-transparant. Transparanter systeem nodig voor niet-wonen. Onduidelijk hoe de gemeente de parameters (welke objecten ter vergelijking e.d.) zal hanteren bij de maatwerkberekening voor niet-wonen. BSQ-methode bij wonen geeft duidelijkheid over hoe de gemeente berekent, maar voor niet-wonen ontbreekt dit. Graag beroepsmogelijkheid (bij voorkeur 3 deskundigen).
13. *Reactie van het college:*
    De gemeente heeft er voor gekozen om de Overstapregeling nu niet voor niet-woonbestemmingen open te stellen. Zie ook inspraakreactie 14.
14. Blijft rekensystematiek onaangepast bij tegenvallende opbrengst, of past gemeente maatwerkberekening dan aan?
    Reactie van het college:
    De gemeente heeft geen "opbrengstdoelstelling" bij de Overstap, wel vindt het college het belangrijk dat op de korte termijn geen financieel nadeel voor de gemeente optreedt. De voorstellen voorzien in dat uitgangspunt.
15. IVBN pleit voor uitbreiden overstapmogelijkheden i.p.v. alleen in de laatste 10 jaar.
    Reactie van het college:
    De gemeente heeft er voor gekozen om de Overstapregeling nu niet voor niet-woonbestemmingen open te stellen. Hoewel het college begrijpt dat overstappen ook voor niet-woonbestemmingen interessant kan zijn heeft zij daartoe besloten omdat:
    - *de focus de komende periode ligt op de invoering van de Overstapregeling voor woon-bestemmingen en dit veel van de capaciteit vraagt om dit goed te doen;*
    - *het aantal overstappers met niet-woonbestemmingen in het oorspronkelijke voorstel van het college (alleen 10 jaar voor einde tijdvak) beperkt is;*
    - *het uitwerken van een modelmatige methode zoals ook door IVBN verzocht om een andere aanpak vraagt waarvoor nu de tijd ontbreekt;*
    - *het openstellen van de oorspronkelijke regeling waarbij voor niet-woonbestemmingen maatwerk zou moeten worden verleend zonder de beperking van de 10 jaar voor einde tijdvak tot een niet behapbare hoeveelheid werk zou leiden.*
16. WKO en andere duurzaamheidsinvesteringen: waarde daarvan heeft geen relatie met de grondwaardeontwikkeling; zou buiten de erfpacht / waardestijging gehouden moeten worden.
    Reactie van het college:
    De gemeente bepaalt de grondwaarde door de marktwaarde met de herbouwkosten te verlagen.
17. Behoefte aan voorbeeldberekeningen van toekomstige overstap en/of afkoop (wanneer nu wordt gekozen voor "canon straks").
    Reactie van het college:

Wanneer de erfpachter in 2017 overstapt wordt het canonbedrag vastgesteld. De canon kan worden afgekocht of er kan worden gekozen voor jaarlijkse canonbetaling vanaf het moment dat het huidige tijdvak afloopt. Het canonbedrag wordt jaarlijks verhoogd met de (werkelijke) inflatie. Overigens kan de erfpachter te allen tijde besluiten de canon af te kopen door het actuele canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage.

5.11.4. VEH (Vereniging Eigen Huis)

De inspraakreactie van VEH ging vergezeld van een onderzoek van RIGO waarin zij een vijftal "systeemfouten" benoemt en een vijftal aanbevelingen doet. De fouten die VEH ziet zijn:

1. De locatiewaarde wordt te zwaar meegeteld;
2. De gemeente pakt investeringen van huiseigenaren af;
3. De gemeente pakt de grondwaardestijging af;
4. Er is geen regeling voor recente contracten;
5. De nadelen van gedwongen erfpacht worden onvoldoende gecompenseerd.

De aanbevelingen die worden gedaan:

a) De druk om nog dit jaar over te stappen moet verdwijnen. Voor het berekenen van de afkoopsom moet een geïndexeerde WOZ-waarde worden gebruikt met 2014 als basis;
b) De waarde van de locatie mag niet onevenredig zwaar worden meegerekend in de berekening van de afkoopsom en de nieuwe erfpachtcanon. De omstreden opslag in de Buurt Straat Quote moet van tafel. Er moet een redelijke grondquote worden gehanteerd die is gerelateerd aan de WOZ-waarde van 2014;
c) De waarde van investeringen behoort toe aan de huiseigenaar, niet aan de gemeente;
d) Er moet een regeling komen voor verrekening komen voor erfpachters die vanaf 2000 al de volledige grondwaarde hebben betaald in de afkoop van hun erfpachtcanon;
e) Een depreciatiefactor van 10% voor de nadelen van een woning op erfpacht is veel te laag, dit moet aanzienlijk hoger.

<u>Reactie van het college:</u>
Het college deelt niet het beeld dat er sprake is van systeemfouten, maar zoals in hoofdstuk 4 toegelicht heeft het college wel verschillende aanpassingen gedaan om de methode te verbeteren.

1. *De residuele methode van grondwaardebepaling is naar mening van de gemeente een geschikte methode waarbij het verschil in de locatie evenwichtig wordt meegeteld. Een woning met dezelfde herbouwkosten maar een hogere WOZ-waarde krijgt daardoor logischerwijs een hogere grondwaarde. Het verschil in WOZ komt namelijk door de locatie en niet door de bouwkosten.*
2. *De gemeente heeft de herbouwkosten de afgelopen periode onder de loep genomen en heeft deze op verschillende punten aangepast. Het college is het met insprekers eens dat de funderingskosten investeringen van de huiseigenaar zijn en dus moeten worden meegerekend als onderdeel van de herbouwkosten. Daarnaast zijn aanpassingen gedaan om het verschil in afwerkingsniveau, kwaliteit, dakterras, ed. beter mee te rekenen. Het gevolg van deze maatregelen is dat de herbouwkosten zijn gestegen en de grondwaardes zijn gedaald. In de methode grondwaardebepaling is een bijlage opgenomen waarin een toelichting op de herbouwkosten wordt gegeven.*
3. *De gemeente pakt de grondwaardestijging niet af met eeuwigdurende erfpacht:*
    - *Erfpacht in Amsterdam was tot dusverre gebaseerd op het principe dat de waardeontwikkeling van de grond toe zou moeten komen aan alle Amsterdammers en niet alleen aan de erfpachters.*

- *Met de invoering van de Overstapregeling komt hieraan deels een eind. De grondwaardeontwikkeling tot het moment van overstap valt toe aan de gemeente, de grondwaardeontwikkeling vanaf het moment van overstap valt toe aan de erfpachter.*

4. *Modelmatige regeling voor recente erfpachtcontracten : Deze erfpachters kunnen wel overstappen maar dat zal op basis van maatwerk gebeuren waarbij de grondwaarde residueel wordt bepaald door de marktwaarde te verlagen met de herbouwkosten. Voor dit maatwerk zal worden geput uit dezelfde methode voor herbouwkosten maar zal de marktwaarde meestal moeten worden bepaald omdat een WOZ-waarde per 1-1-2014 of 1-1-2015 ontbreekt.*
5. *Het college weet niet wat wordt bedoeld met de nadelen van gedwongen erfpacht en snapt dan ook niet wat er zou moeten worden gecompenseerd. Als wordt bedoeld dat er sprake is van een bestaand erfpachtcontract waar de erfpachter niet van af kan en dat daarvoor compensatie zou moeten zijn dan is daarvoor de depreciatie van 10% bedoeld. Deze depreciatie is er juist vanwege het feit dat er sprake is van een bestaande erfpachtrelatie.*
6. *Het college heeft er voor gekozen om erfpachters tot en met 2019 de gelegenheid te geven om over te stappen op basis van de voorwaarden zoals die in 2017 gelden.*
7. *De BSQ kent geen opslag maar is het gevolg van een residuele berekening om de grondwaarde te bepalen.*
8. *Het college heeft de herbouwkosten herzien en aangepast, onder andere de funderingskosten zijn toegevoegd aan de herbouwkosten.*
9. *Het is het college niet duidelijk waarom er een aparte regeling zou moeten komen voor erfpachters sinds 2000 of erfpachterrechten met de AB2000. Net als voor andere voortdurende erfpachtrechten is hier van toepassing dat zij of canon betalen of een afkoopsom voor het lopende tijdvak hebben betaald. De regeling wat betreft de erfpachtherziening na 50 jaar verschilt niet wezenlijk ten opzichte van de andere Algemene Bepalingen en om die reden kan er voor deze groep geen aparte behandeling plaats vinden.*
10. *Het college vindt een depreciatie van 10% een goed percentage om het waardeverschil als gevolg van een bestaande erfpachtrelatie te kwantificeren. Het college vindt ook dat de overstap naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijker moet worden gemaakt en heeft voor overstappers dan ook een overstappremie van 25% ingevoerd.*

5.11.5. MVA (Makelaarsvereniging Amsterdam)

Onderstaand gaat het college in cursief in op de door de MVA ingebrachte punten.

1. Politieke belofte "afschaffen erfpacht", maar nu toch nog betalen
   <u>Reactie van het college:</u>
   Het geschetste beeld is niet juist, geen van de huidige collegepartijen had bij de verkiezingen de doelstelling om erfpacht af te schaffen. In het coalitieakkoord zoals de huidige coalitie dat heeft opgesteld is opgenomen dat er een nieuw erfpachtstelsel komt: eeuwigdurende erfpacht. Het college heeft nooit de indruk gewekt dat eeuwigdurende erfpacht zonder (bij)betaling zou kunnen.
2. WOZ-waarde niet betrouwbaar
   <u>Reactie van het college:</u>
   De Grondwaardecommissie heeft geadviseerd om van de WOZ-waarde gebruik te maken. De Grondwaardecommissie is van mening dat de WOZ-waarde een goede afspiegeling is van de marktwaarde. Het college sluit zich daarbij aan. Het is natuurlijk zo dat iedere methode afwijkingen of bijzonderheden kent maar dat betekent niet dat de methode ongeschikt of onbetrouwbaar is.
3. BSQ en rekentool niet controleerbaar

Reactie van het college:
Het college heeft in de methode Grondwaardebepaling uitgelegd op welke wijze de BSQ tot stand komt. Deze informatie bleek bij de inspraak onvoldoende voor erfpachters voldoende inzicht te krijgen. Aan het beleidsstuk is daarom een bijlage toegevoegd waarin is aangegeven op welke wijze de herbouwkosten tot stand komen. Op die manier kunnen erfpachters berekenen met welke herbouwkosten de gemeente heeft gerekend. Daarnaast is een BSQ lijst opgenomen waarin per straat te zien is wat de hoogste en laagste individuele grondquote in een straat is, ten opzichte van de berekende BSQ over het gemiddelde van alle individuele grondquotes.

4. Maatwerk nodig voor uitzonderlijke situaties
Reactie van het college:
De gemeente kiest voor woningen voor een modelmatige methode waardoor door iedereen is te berekenen met welke erfpachtkosten rekening moet worden gehouden. Voor het grootste deel van de woningen in Amsterdam is deze methode bruikbaar. Waar er geen BSQ is, of geen WOZ-waarde, zullen de erfpachtkosten middels maatwerk tot stand komen.
Wie het overstapaanbod niet aantrekkelijk vindt, kan gewoon in het voortdurende stelsel blijven en dan aan het einde van het tijdvak middels drie deskundigen de hoogte van de erfpachtkosten laten vaststellen.
5. Gemeente eigent zich alle woningwaarde (boven "de stenen") toe, vanwege lage herbouwkosten en te geringe korting
Reactie van het college:
De gemeente vindt de residuele methode waarbij de WOZ-waarde wordt verlaagd met de herbouwkosten om tot de grondwaarde te komen een goede methode. Door vervolgens de grondwaarde met 10% te verlagen (depreciatie als gevolg van bestaande contractrelatie) ontstaat de erfpachtgrondwaarde.
De gemeente heeft de herbouwkosten tegen het licht gehouden en aangepast zoals ook in hoofdstuk 4 is toegelicht. Als gevolg hiervan is de grondwaarde gedaald.
Daarnaast heeft de gemeente besloten om voor erfpachters die willen overstappen een korting van 25% aan te houden.
6. Nieuwe stelsel leidt volgens Rebel tot 87% meer inkomsten voor gemeente, dus is daarmee te duur.
Reactie van het college:
In de verschilnotitie zoals die bij de inspraak was opgenomen is aangegeven dat het nieuwe stelsel 73% hogere grondwaardes opleverde dan het huidige stelsel. Het college heeft de Overstapregeling en de Grondwaardebepaling aangepast. Rebel heeft deze voorstellen opnieuw doorgerekend. Het verschil tussen het huidige stelsel en het nieuwe stelsel is geen 73% meer maar 15%.
7. Erfpachter onder druk gezet om snel te beslissen
Reactie van het college:
De gemeente is het er mee eens dat er voldoende tijd moet zijn en heeft daarom de beslistermijn voor de erfpachter verlengd tot en met 2019.
8. Woning met hoge overstapcanon wordt onverkoopbaar
Reactie van het college:
Het is belangrijk dat kopers en verkopers van woningen zich bewust zijn van erfpacht. Dat betekent dat zij rekening moeten houden met de huidige en mogelijke toekomstige erfpachtkosten. In de door het college voorgestelde systematiek is het voor kopers en verkopers relatief eenvoudig om de effecten van erfpachtkosten mee te wegen.
9. Reactie hypotheekbanken onduidelijk
Reactie van het college:

Er hebben expertsessies met banken plaatsgevonden. Banken hebben aangeven geen knelpunten te zien in de voorgestelde Overstapregeling. Het is natuurlijk wel zo dat banken van geval tot geval een oordeel over de hypothecaire financiering zullen vormen.

10. Overstappremie veel te laag
    Reactie van het college:
    Het college is het daar mee eens en heeft besloten om een overstappremie van 25% toe te voegen aan haar voorstel.

5.11.6. Vastgoedbelang

Kort samengevat uit inspraakreactie Vastgoedbelang, in cursief het standpunt van het college.

Vastgoed Belang is de landelijke brancheorganisatie voor private verhuurders van vastgoed. De vereniging vertegenwoordigt onder meer de belangen van de eigenaren van ca. 100.000 private huurwoningen in Amsterdam. Vastgoed Belang onderschrijft de wens en belofte van de huidige collegepartijen om het onredelijke systeem van voortdurende erfpacht af te schaffen of te vervangen door een eerlijker stelsel. Vastgoed Belang is echter laaiend over de wijze waarop het college van de gemeente Amsterdam nu eenzijdig invulling geeft aan die verkiezingsbelofte. Wat het college nu voorstelt aan de gemeenteraad staat haaks op alle verkiezingsbeloften van de collegepartijen en de uitgangspunten die door de gemeenteraad zijn vastgelegd in het startdocument dat ca. twee jaar geleden is opgesteld. Daaruit valt te lezen dat waardestijging in vervolg aan de erfpachter toekomt in plaats van de gemeente.
Reactie van het college:
De gemeente heeft in lijn met het coalitieakkoord op 22 juni 2016 een besluit genomen over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Met de Overstapregeling wordt het voor erfpachters mogelijk om naast de mogelijkheid van een nieuw voortdurend tijdvak te kiezen voor een nieuw eeuwigdurend tijdvak. Als erfpachters overstappen naar het nieuwe eeuwigdurende stelsel dan zal alle waardestijging vanaf dat moment ten goede komen aan de erfpachter. De waardestijging tot aan het moment van overstappen komt ten goede aan de gemeenschap.

Wie zich enigszins verdiept in de eenzijdig door de gemeente opgelegde grondprijsberekening, wordt al snel duidelijk dat de gemeente de volledige waardeontwikkeling van opstal (de stenen) en grond aan zichzelf toerekent. De erfpachter is in deze benadering in het beste geval slechts eigenaar van een berg stenen die zonder de onderliggende grond nauwelijks waarde heeft. De grondwaarde voor bestaande erfpachtrechten van private verhuurders van woningen wordt véél te hoog vastgesteld. Er zijn 7 systeemfouten:

1. De waardering voor de locatie wordt twee keer in rekening gebracht. Een keer in de WOZ-waarde en vervolgens nog eens in de zogenaamde BuurtStraatQuote (BSQ).
   Reactie van het college:
   Deze stelling is niet juist. De gemeente bepaalt per woning de individuele grondwaarde door de WOZ te verlagen met de opstalwaarde. Met de grondwaarde wordt de individuele grondquote (het aandeel van de grond in de WOZ) bepaald. Door in een straat die grondquotes te middelen ontstaat een gemiddelde grondquote die de gemeente de buurtstraatquote heeft genoemd. Er is dus geen sprake van het twee keer in rekening brengen van de locatie maar van een residuele berekening van de grondwaarde op buurtstraatniveau.
2. Als gevolg van het hanteren van standaard opstalwaardes worden waardeverhogende investeringen in de opstal niet toegerekend aan de opstal maar aan de grondwaarde. Zo verrijkt de gemeente zich 1 op 1 ongerechtvaardigd over de rug van investerende erfpachters. De residuele grondwaarde die volgt uit de benadering voor bestaande erfpachten komt

uitsluitend de gemeente ten goede en doet géén recht aan de uitspraak over "fair share" die door het EHMR is gedaan.
Reactie van het college:
De gemeente heeft de herbouwkosten nog eens kritisch tegen het licht gehouden en op basis daarvan aangepast. Dit heeft geleid tot hogere herbouwkosten en daardoor tot lagere grondwaardes. In de methode Grondwaardebepaling is dit nader toegelicht.

3. In buurten waar door eigenaren wordt geïnvesteerd zal, naast de waarde van de afzonderlijke woningen, ook de hele buurt in populariteit en dus in waarde stijgen. De stijging van populariteit en waarde van de buurt is dan de verdienste van de investeerders en niet van de gemeente. De waardestijging pikt de gemeente echter ook in dat geval zonder enige gêne 1 op 1 in via stijging van de WOZ (wellicht ook nog eens door verhoging van de BuurtStraatQuote).
Reactie van het college:
Het is op zich juist dat wanneer een wijk in waarde stijgt ook de grondwaarde en daardoor ook de BSQ stijgt. Veelal stijgt in een dergelijke situatie de marktwaarde namelijk harder dan de herbouwkosten waardoor het aandeel van de grond in verhouding toeneemt. Deze stijging is ook een gevolg van de gemeenschap die woont, werkt en recreëert in de buurt. Omdat de opbrengst van erfpacht via de gemeente ook weer de gemeenschap toekomen, profiteert iedereen.
De meerwaarde valt erfpachters die zijn overgestapt toe, erfpachters die op een later moment overstappen zullen de waardeontwikkeling tot het moment van overstappen inderdaad in de vorm van grondwaarde terugzien en dat leidt tot hogere erfpachtkosten.

4. De gemeente blijft ook toekomstige grondwaarde stijging inpikken.
Reactie van het college:
Deze stelling is niet juist. Erfpachters die zijn overgestapt behouden alle toekomstige waardeontwikkeling, de gemeente komt dan niet meer langs om die af te romen.

5. Een erfpachter waarvan de erfpacht reeds voor 50 is afgekocht betaalt bij een overstap in 2017 nagenoeg twee keer de grondwaarde. Een keer de reeds afgekocht grondwaarde en een keer de waarde van de eeuwigdurende erfpacht bij einde tijdvak. Indien voor een woning de eerste uitgifte stamt uit 1897 wordt inmiddels voor de derde keer afgerekend over de grond.
Reactie van het college:
Een erfpachter die de erfpacht voor een tijdvak heeft afgekocht heeft dat tijdvak alleen voor de duur van het tijdvak afgekocht. Bij voortdurende erfpacht is het inderdaad zo dat naar ieder tijdvak opnieuw de canon wordt bepaald op basis van de dan actuele marktwaarde. Bij eeuwigdurende erfpacht gebeurt dat nog één keer, op het moment van overstap.

6. Er wordt volstrekt onvoldoende compensatie gegeven voor het feit dat sprake is van gedwongen winkelnering en beperkingen die (ook bij eeuwigdurende afkoop) door de gemeente aan de erfpachter worden opgelegd. Tot 2011 was een afwaardering van 40% gebruikelijk. In andere gemeentes zoals Utrecht, Den Haag en Rotterdam is een dergelijk percentage ook niet ongebruikelijk. In het nieuwe Amsterdamse stelsel is dat nog slechts 10%.
Reactie van het college:
In december 2010 heeft het toenmalige college de depreciatie onderbouwt en op 25% gesteld. Deze 25% was voor compensatie van de fictieve sloopkosten en wegens het feit dat een canonherziening het voortzetten is van een bestaand contract. In het nieuwe beleid Grondwaardebepaling is er voor gekozen de sloopkosten onderdeel te laten zijn van de opstalwaarde. Om die reden is de depreciatie de "overgebleven" 10%. Het college wijzigt het beleid van depreciatie dus niet.

7. De WOZ-waarde is niet de juiste grondslag voor verhuurde woningen. De gemeente houdt bij het vaststellen van de WOZ-waarde - en dus in de formule waarmee de grondprijs wordt berekend - géén rekening met waarde-drukkende omstandigheden die bij verhuurde

woningen nadrukkelijk wel aan de orde zijn. Stapeling van de WOZ-ficties kan leiden tot een zéér groot verschil tussen WOZ-waarde en opbrengst bij verkoop in verhuurde staat (de waarde in het economisch verkeer of WEV). Er zou rekening moeten worden gehouden met de methode Leegwaarderatio zoals de Belastingdienst hanteert.
Op het gebruik van de WOZ-waarde als uitgangspunt voor het berekenen van de grondwaarde, valt in zijn algemeenheid onder de huidige omstandigheden ook nog wel het nodige af te dingen. De WOZ-waarde is afgeleid van de prijzen van koophuizen. Amsterdam heeft van alle Nederlandse gemeenten veruit het laagste percentage koopwoningen, terwijl de druk op koopwoningmarkt in Amsterdam juist het hoogst is in heel Nederland. Is de huidige excessief hoge WOZ-waarde Amsterdam wel het juiste uitgangspunt voor het bepalen van de grondwaarde gezien de torenhoge all-time high koopprijzen van dit moment.
Reactie van het college:
Het college erkent dat er sprake is van een waardeverschil tussen een verhuurde en onverhuurde woning. In een extern onderzoek uit 2015 (Jacobus Recourt) is in beeld gebracht dat dit een waardeverschil van maximaal 5% in Amsterdam gebruikelijk is. Om die reden wordt in het voorstel van het college de BSQ met 5%-punt verlaagd (tot een minimum van 5%) voor woningen die in het erfpachtcontract de bestemming verhuur hebben.
De methode leegwaarderatio van de Belastingdienst geeft een grotere afslag dan de 5% die uit het onderzoek van Jacobus Recourt komt als representatief voor de Amsterdamse huurmarkt. Dat komt omdat de leegwaarderatio systematiek is gebaseerd op landelijke gemiddeldes waarvan de gemeente Amsterdam sterk afwijkt.
Daarnaast is ook de uitvoerbaarheid van de methode leegwaarderatio een punt omdat die moet worden bepaald op basis van de actuele huurinkomsten. Deze huurinkomsten kunnen door de tijd heen veranderen en dat zou betekenen dat dan (als ware het een bestemmingswijzing) de canon moet worden aangepast. De gemeente vindt dat ongewenst omdat het om tot extra uitvoerings- en handhavingskosten leidt. Daarbij gevoegd dat de methode leegwaarderatio niet goed aansluit bij de Amsterdamse situatie heeft er toe geleid dat de gemeente vasthoudt aan het geven van een 5%-punt korting op de BSQ als er sprake is van de bestemming verhuur.
De Grondwaardecommissie heeft de gemeente geadviseerd de WOZ-waarde als uitgangspunt voor de bepaling van de marktwaarde te hanteren. De WOZ wordt door de gemeente als goede maatstaf van de marktwaarde gezien. Het klopt dat wanneer de vraag groter is dan het aanbod dat dit leidt tot een verhoging van de prijs van woningen en daardoor ook van de WOZ. Het college hanteert voor overstappers die in uiterlijk 31 december 2019 een ontvankelijk verzoek tot overstap indienen de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 (of 1-1-2015 als die voordeliger is). Sinds dat moment is de waarde sterk gestegen. Of en hoeveel de woningen in Amsterdam de komende jaren nog verder in waarde stijgen valt niet te voorspellen. Gezien de grote vraag naar woningen in de markt ligt een daling van de marktwaarde op korte termijn niet voor de hand.

8. Een erfpachtrecht valt in principe ook onder de bescherming van artikel 1 EVRM (eigendomsrecht), omdat het EHRM het eigendomsbegrip zeer ruim uitlegt en ook vermogensrechten en legitieme verwachtingen daaronder vallen. Niet uit te sluiten is derhalve dat de gemeente inbreuk maakt op het huidige erfpachtrecht (en dus de eigendom) van private verhuurders door de voorgestelde regeling - in de huidige vorm - in het leven te roepen. De fiscus houdt daar via de leegwaarderatio (verhouding huurprijs/gecorrigeerde WOZ-waarde) rekening mee. De gemeente Amsterdam doet dat bij de berekening van de grondwaarde onder private huurwoningen niet.
Reactie van het college:
Het college is het daar niet mee eens. In het huidige stelsel wordt regulier de canon herzien aan het einde van het tijdvak. Bij canonherzieningen einde tijdvak geldt voor woningen met een bestemming huurwoning een aftrek van 5%. Met de Overstapregeling komt er naast de

mogelijkheid voor een opvolgend voortdurend tijdvak onder de AB2000 de mogelijkheid bij om over te stappen naar de AB2016. De gemeente maakt dan ook geenszins inbreuk op het bestaande erfpachtrecht. Bij het antwoord op inspraakreactie 7 is ingegaan op de methode leegwaarderatio.

9. Voor woningcorporaties gaat een aparte, veel gunstiger regeling gelden dan voor private verhuurders. Private verhuurders worden gediscrimineerd en betalen onder gelijke omstandigheden een veelvoud van de vaste vierkante meter prijs van € 215 die gaat gelden voor woningcorporaties. Deze selectieve bevoordeling van woningcorporaties leidt tot (nieuwe) staatssteun
   Reactie van het college:
   Woningcorporaties kennen eigen algemene bepalingen (AB1998). Deze Algemene Bepalingen blijven onverkort van toepassing. Voor corporaties komt niet de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Zie verder paragraaf 5.4 van deze Nota van Beantwoording.

Met het nieuwe erfpachtbeleid maakt de gemeente Amsterdam het private verhuurders nagenoeg onmogelijk om nog langer woningen (door) te exploiteren tegen betaalbare huurprijzen. De smeeroliefunctie valt daarmee weg en dat zal de doorstroming in de woningmarkt verder doen stagneren en middeninkomens vallen buiten de boot. Voor een woning met een WOZ-waarde van € 240.000 moet de huurprijs omhoog naar minimaal € 1.000 per maand (netto rendement 2.5%). Maar dan moet wel eerst je zittende huurder verhuizen. Voor andere doelstellingen van de gemeente zoals betaalbaarheid van huren, onderhoud, verduurzaming en de ongedeelde stad is géén ruimte meer. Aanbevelingen

a) Voor private verhuurders dezelfde waardebepalingsmethode hanteren als voor de corporaties of,
b) Voor private huurwoningen de WEV in plaats van de WOZ hanteren als uitgangspunt voor het berekenen van de afkoopsom of herziening van de jaarlijkse erfpacht.

Reactie van het college:
Overstap is niet verplicht. De gemeente heeft een Overstapregeling ingericht die het voor erfpachters mogelijk maakt om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters kunnen er ook voor kiezen om aan het einde van het tijdvak een opvolgend voortdurend tijdvak van 50 jaar te kiezen. In dat geval kunnen zij de erfpachtkosten desgewenst laten bepalen door drie deskundigen.
De Overstapregeling leidt tot inzicht in de toekomstige erfpachtkosten zodat erfpachters daar rekening mee kunnen houden. Met de Overstapregeling zoals die naar aanleiding van de inspraak is aangepast pakken de erfpachtkosten voor het nieuwe tijdvak substantieel lager uit. Daarbij komt dat de afslag van 5%-punt die de gemeente hanteert op de BSQ aansluiting vindt bij de praktijk van verhuurde woningen.
Het college neemt de aanbevelingen dan ook niet over.

5.12. Expertsessies

De gemeente heeft zoals aangekondigd gedurende de inspraak verschillende expertsessies en een dwarskijksessie georganiseerd:

- Expertsessie vastgoedprofessionals commercieel (6 februari)
- Expertsessie vastgoedprofessionals wonen (7 februari)
- Expertsessie banken (9 februari)
- Expertsessie notarissen (14 februari)
- Dwarskijksessie (7 maart).

De expertsessies met vastgoedprofessionals, banken en notarissen kenden eenzelfde opzet, namelijk eerst een toelichting van de gemeente op de vorm en het verloop van de inspraak en daarna het bespreken van de ter inspraak voorliggende stukken met de experts. Hieronder wordt voor elke expertsessie aangegeven wat er besproken is. Aansluitend wordt verslag gedaan van de dwarskijksessie.

5.12.1. Expertsessie vastgoedprofessionals commercieel (6 februari)

De vastgoedprofessionals commercieel vastgoed stelden veel vragen, zoals tot wanneer gebruik gemaakt kan worden van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014, of de financiële afspraken tot einde tijdvak gerespecteerd worden en hoe de grondwaarde bij commercieel vastgoed wordt bepaald. De gemeente heeft deze vragen aan de hand van de in de inspraak voorliggende stukken toegelicht. Daarnaast zijn er met name vragen gesteld over de grondwaardebepaling en de buurtstraatquote. De gemeente is uitgebreid ingegaan op de buurtstraatquote en heeft de totstandkoming er van toegelicht, waarbij zij aangeeft dat de beschrijving van de grondwaardebepaling is uitgebreider is dan voorheen in het Grondprijsbeleid gebruikelijk was. De makelaars zijn echter van mening dat de buurtstraatquote en de daarvan deel uitmakende herbouwwaarden onvoldoende te controleren zijn.

Verder hebben de vastgoedprofessionals vraagtekens gezet bij de WOZ-waarde als uitgangspunt en gaven aan dat de afkoopsommen nauwelijks te betalen zijn. Het uitgangspunt dat de gemeente financieel niet slechter of beter hoefde te worden van de Overstapregeling is getoetst door Rebel. Daarnaast is het feit dat er geen overstappremie is, omdat de WOZ-waarde van 2014 die gemiddeld genomen 28% lager is dan de WOZ-waarde van 2016, besproken.

Ten slotte is aangegeven dat de vastgoedprofessionals veel vragen van erfpachters krijgen n.a.v. de rekentool over de buurtstraatquote en over de voor hen lastige keuze voor canon straks of direct afkopen. Opvallend was ook dat met name in de eerste weken van de inspraakperiode er nog onduidelijkheid was over de vrijwilligheid van de Overstapregeling.

Eén vastgoedprofessional kon tijdens de expertsessie niet aanwezig zijn en heeft zijn opmerkingen en vragen per e-mail gestuurd. De vragen gingen onder andere over de depreciatiefactor van 10%en of de WOZ-methodiek ook voor commercieel vastgoed zou gelden. Daarnaast is geopperd dat voor commercieel vastgoed de mogelijkheid om over te stappen vanaf 25 jaar voor einde tijdvak zou moeten zijn in plaats van 10 jaar.

5.12.2. Expertsessie vastgoedprofessionals wonen (7 februari)

Tijdens de expertsessie gaven de vastgoedprofessionals wonen aan dat zij achter het persbericht van de MVA en het rapport dat RIGO in opdracht van VEH heeft opgesteld staan. Zij merken aan de telefoon dat veel erfpachters bang zijn dat zij hun woning moeten verkopen en dat zij geschrokken zijn van de uitkomsten van de rekentool en de hoogte van de buurtstraatquote. Zelf hadden de vastgoedprofessionals verwacht dat de buurtstraatquote niet hoger dan 35% zou zijn. In eerdere expertsessies waren de vastgoedprofessionals positief over het toepassen van een buurtstraatquote bij de grondwaardebepaling, maar nu komen ze daar op terug en geven aan dat de enige goede methode residueel is. Daarnaast krijgen ook zij veel vragen over de opstalwaarden, die erfpachters veel te laag vinden in verhouding tot de waarde van hun woning. De gemeente heeft de bepaling van de hoogte van de opstalwaarden toegelicht en aangegeven dat deze door

een extern bureau zijn berekend en dat hierbij rekening is gehouden met een kwaliteits- en locatieopslag.

De vastgoedprofessionals gaven aan dat zij positieve geluiden over eeuwigdurende erfpacht hebben gehoord van collega's met een makelaarskantoor in Zuidoost. In de rest van de stad horen zij vooral negatieve geluiden, met name over de veel te hoge buurtstraatquotes.

De vastgoedprofessionals vinden dat het vrijwillige karakter van overstappen te veel onderbelicht is en dat het net lijkt of de gemeente veel overstappers niet meer belangrijk vinden. De gemeente licht toe dat de hoeveelheid overstappers nooit een doel op zich is geweest.

Volgens de vastgoedprofessionals was het beter geweest om gebruik te maken van de WOZ 1-1-2015 en dan korting te geven in plaats van WOZ van 1-1-2014 zonder korting, omdat met name het weglaten van een korting tot weerstand heeft geleid.

Bij de vraag of de vastgoedprofessionals denken dat de toekomstige canon een rol gaat spelen bij verkooponderhandelingen nu transparant wordt wat mensen moeten gaan betalen, gaven zij aan dat niet te verwachten. Zodra het onderwerp geen media aandacht meer krijgt, zal het ook bij onderhandelingen geen rol meer spelen. Daarnaast is in de huidige markt ook geen waarde drukkend effect bij erfpachtrechten die nog een langer tijdvak dan 10 jaar hebben.

5.12.3. Expertsessie banken (9 februari)

De banken hadden tijdens de expertsessies veel vragen over de status van de overstapregeling op dit moment en wat de verwachtingen in de toekomst zijn, hoe het gaat met de nieuwe eeuwigdurende uitgiftes, of er ook positieve inspraakreacties zijn en waarom bepaalde buurten zo heftig reageren. De gemeente heeft deze vragen beantwoord aan de hand van de in de inspraak voorliggende stukken en de stand van zaken op dat moment.

Daarna is de overstapregeling besproken. De banken gaven aan het gevoel te hebben dat door de rekentool alle erfpachters wakker zijn geworden. Zij gaven ook aan dat de WOZ-waarde van 1-1-2014 een interessant uitgangspunt is. Daarnaast gaven zij aan dat als alle erfpachters meteen gaan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en gaan afkopen, dat de banken dat niet aankunnen. Naast de kosten voor bijvoorbeeld de akte moeten erfpachters ook rekening houden met advieskosten en taxatiekosten. De gemeente doet er goed aan deze kosten in haar communicatie ook te benoemen, zodat erfpachters niet voor verrassingen komen te staan als ze naar een bank gaan.
Tot slot gaven zij aan zij benieuwd zijn waar de regeling naar toe gaat en wat de gemeente gaat doen met alle inspraakreacties.

5.12.4. Expertsessie notarissen (14 februari)

Na een aantal vragen over het proces van de inspraak en de mate waarin de rekentool is ingevuld, gaven de notarissen aan verbaasd te zijn over de commotie in de media en het jammer te vinden dat er een negatieve sfeer rondom de vernieuwing van het erfpachtstelsel heerst. Ze vonden de Overstapregeling zelf eigenlijk wel meevallen, gaven aan dat men nog zal moeten wennen aan de Overstapregeling en dat het huidige stelsel op den duur een negatieve optie zal worden.

Door de notarissen werden vervolgens vragen gesteld over de totstandkoming van de buurtstraatquote en of er sprake is van een dubbeltelling zoals het VEH stelt. De gemeente antwoordt dat de buurtstraatquote niets anders dan een hulpmiddel is om residueel te berekenen. De notarissen gaven verder aan het niet eens te zijn met het gebruik van de herbouwwaarde aangezien dit een fractie is van de WOZ-waarde. Op de residuele methode was echter geen kritiek, omdat dit ook geadviseerd is door de grondwaardecommissie.

De notarissen gaven aan dat ze veel vragen van erfpachters hebben gekregen over de mogelijkheid van eenmalige verlengde afkoop onder de AB1994. Dit zou onderbelicht zijn in de stukken die voorlagen in de inspraak. De gemeente geeft aan dat deze mogelijkheid juist expliciet is aangegeven in de rekentool. Er werd een duidelijke melding in de rekentool gegeven dat het interessant kan zijn om eerst verlengd af te kopen en daarna over te stappen. Het positieve is wel, zo gaven het de notarissen aan, dat er nu veel meer bewustwording bij erfpachters is in het algemeen.

Over de werking van artikel 8 van de Overstapregeling had één notaris zijn twijfels. De vraag was of het erfpachtrecht, waarbij de appartementsrechten allen zijn overgestapt door middel van een obligatoire overeenkomst, nog altijd als omhulsel een voortdurend erfpacht betrof. Ten slotte waren er nog een aantal tekstuele suggesties voor de Overstapregeling.

5.12.5. Resultaten dwarskijksessie (7 maart)

Op 7 maart heeft een dwarskijksessie plaatsgevonden. Voor de dwarskijksessie zijn op persoonlijke titel een vijftal experts gevraagd om kritisch te reflecteren op de Overstapregeling en de omgang met de inspraakreacties. Het betrof experts met de volgende achtergrond:

- Communicatieadviseur
- Zelfstandig adviseur, voormalig hoofd van een erfpachtbedrijf
- Zelfstandig adviseur, voormalig wethouder
- Taxateur en docent op het gebied van vastgoed
- Zelfstandig adviseur en voormalig businesscontroller binnen een grote gemeente

Het doel van dwarskijken is advies te ontvangen op verbeterpunten en zwakke plekken bloot te leggen, zodat het programmateam en het gemeentebestuur zich daarvan bewust zijn en de juiste besluiten en acties hierop kunnen nemen. Aan de dwarskijkers wordt de vraag gesteld: 'waar ligt de projecteigenaar wakker van of waar zou hij wakker van moeten liggen?'.

Een dwarskijksessie is een gesprek tussen de dwarskijkers onder leiding van een onafhankelijk voorzitter. Het gesprek is helder gestructureerd en er wordt 3 uur de tijd voor genomen zodat alle facetten goed aan de orde kunnen komen. Vanuit het team Vernieuwing Erfpachtstelsel waren mensen aanwezig als toehoorder en om inhoudelijke vragen van de dwarskijkers te beantwoorden.

Ter voorbereiding is de dwarskijkers een leespakket toegezonden bestaande uit:

- de stukken zoals die ten tijde van de Inspraak over de Overstapregeling openbaar waren (Overstapregeling, Methode Grondwaardebepaling, aanvullend beleid)
- een notitie waarin door het projectteam VES een overzicht is gegeven van de binnengekomen inspraakreacties evenals de zoekrichtingen die worden overwogen in het verbeteren van de voorstellen.

De volgende vragen zijn voorgelegd aan de dwarskijkers:

1. Hoofdvraag
   Doel is een goede Overstapregeling die op een meerderheid in de Raad kan rekenen. In hoeverre ligt er (of kan worden gekomen tot) een haalbare voordracht (besluitvormingstukken inclusief verwerking van de inspraakreacties), dat inderdaad op die meerderheid in de raad kan rekenen, gebaseerd op een goede voordracht met een volledige voorstelling van zaken?
2. Subvragen
   a. Graag een advies op de wijze waarop met de inspraakreacties wordt omgegaan en het effect hiervan op de haalbaarheid van de besluitvorming.
   b. Goede communicatie en voldoende draagvlak zijn van groot belang om dit besluit overeind te houden. Graag een advies over de manier waarop hiermee wordt omgegaan.
   c. Wordt er niks over het hoofd gezien, zijn er blinde vlekken?

Van de dwarskijksessie is een verslag gemaakt waarvan een samenvatting in de nota van beantwoording is overgenomen. In de samenvatting zijn de namen van de dwarskijkers weggelaten evenals de ter verduidelijking gestelde vragen. Het gaat dan om vragen als:

- Wat is de huidige stand van zaken en hoe ziet het vervolgproces er uit?
- Wat is de essentie van de methodiek van de grondwaardebepaling
- Is de conclusie juist dat de nieuwe methode van grondwaardebepaling 73% hoger uit komt dan de huidige methode?
- Welke communicatiemiddelen zijn tot nu toe ingezet?
- Waarom zit er geen korting in het voorstel?

Na de informatieve vragenronde wordt het gesprek gevoerd aan de hand van de volgende thema's:

- Doel van de Overstapregeling
- Draagvlak/communicatie
- Besluitvorming/proces.

Onderstaand wordt per onderwerp de kern van het gesprek van de dwarskijkers weergegeven evenals het advies dat is uitgebracht.

<u>Doel van de Overstapregeling</u>
Belangrijk doel van de Overstapregeling is een transparant, redelijk en billijk stelsel. De besluitvormingsstukken maken in onvoldoende mate duidelijk of dit doel wordt bereikt.

Besproken wordt of het voorstel inhoudelijk gezien redelijk en billijk is. De depreciatiefactor speelt hierin een belangrijke rol. Het toepassen van een depreciatiefactor is volledig correct en komt voort uit het feit dat de betreffende kavel is belast met erfpacht. Dit maakt de kavel minder waard. De voorgestelde depreciatiefactor van 10% is echter te laag. In het oude stelsel was er sprake van een factor van 25%, in Den Haag hanteert men een factor van 45%.
Ten aanzien van de toepassing van de depreciatiefactor is een belangrijk aandachtspunt de continuïteit. Het vaak wijzigen van de factor doet af aan de betrouwbaarheid van de gemeente.

Een belangrijk element voor de reparatie is om de tijdsdruk voor de erfpachter weg te nemen. Voor een willekeurige erfpachter is nu niet per se het natuurlijke moment om na te denken over erfpacht, hypotheek en financiering. Een reparatie zodat het niet nadelig is wanneer je later een

besluit neemt is dan ook belangrijk. Iemand die nu overstapt, zou dit tegen dezelfde condities moeten kunnen doen als iemand die dit op een later moment doet. De tijdsdruk, het "mes op de keel effect" dient te vervallen.

Daarnaast is er verwarring opgetreden tussen de overgang van voortdurend naar eeuwigdurend en de wenselijkheid van afkoop of canon. Er is door ongelukkige communicatie het beeld ontstaan dat bij eeuwigdurende erfpacht ook moet worden overgegaan tot afkoop – met hoge financieringslasten tot gevolg. Dat is een oneigenlijke koppeling, die het draagvlak voor de overgangsregeling heeft ondermijnd. Sterker: in de meeste gevallen lijkt niet afkopen veel verstandiger. Door deze verwarring en de tijdsdruk weg te nemen ontstaat er ook de ruimte om voor de erfpachters de vraag terug te brengen naar de kern, en krijgen ze de tijd om na te denken over de vraag: overstappen of niet? Nu ligt de focus te veel op de vraag of een overstap en afkoop gefinancierd kan worden en andere lastige issues.

Het nieuwe stelsel brengt wel degelijk financieel en juridisch voordeel voor de erfpachter met zich mee. Er wordt geïndexeerd op basis van de inflatie wat financieel voordeliger is. Indexatie op basis van inflatie laat in een periode van dertig jaar een stijging van 100 naar 182 zien terwijl indexatie op basis van de woningwaarde (zoals in het oude stelsel) in dezelfde periode een stijging laat zien van 100 naar 481. Dit is een aanmerkelijk voordeel. Dit dient beter inzichtelijk te worden gemaakt voor de erfpachter. Zonder dit voordeel zichtbaar te maken ontstaat onnodige onrust onder erfpachters.

De overstap van de oude naar de nieuwe methodiek leidt echter wel tot een aanzienlijke canonverhoging. Hiermee is het voorstel niet evenwichtig. De aanbeveling is daarom ook om continuïteit en stabiliteit als uitgangspunt te nemen en te zorgen voor een methodiek die leidt tot een vergelijkbare canon (het verhogen van de depreciatiefactor is hierbij een belangrijke knop). Zorg voor een overzichtelijke periode voor de erfpachter. In de besluitvorming wordt uitgegaan van het afwegingskader van de gemeente, een periode van 100 jaar. De erfpachter kijkt niet zo ver in de toekomst. Een tijdsspanne gelijk aan de periode van de looptijd van een hypotheek is een realistischer perspectief.

Advies:

- Erfpacht is een lastige materie, contractpartijen zijn veroordeeld tot elkaar. Zorg voor een voorstel dat meer wordt beschouwd vanuit het perspectief van de erfpachter en minder vanuit het perspectief van de gemeente.
- Wezenlijk is dat de tijdsdruk om te beslissen wordt weggenomen. Zoals nu wordt voorgesteld - de WOZ-waarde van 2014 nog een jaar aanhouden – is echt te weinig. Advies is om een einddatum voor een 'voordelige overstap' weg te laten.
- Zorg ervoor dat de werkelijke keuze meer op de voorgrond komt. Het nieuwe stelsel met een indexatie op basis van de prijsontwikkeling en bijbehorend prijsvoordeel vs. het oude stelsel met een indexatie op basis voor de marktwaarde.
- Er wordt nu zeer sterk gefocust op besluitvorming voor de zomervakantie. Daarmee wordt voorbij gegaan aan het feit dat er niet alleen nu een breed draagvlak nodig is, maar ook in de toekomst. De gemeente dient namelijk consequent en voorspelbaar te handelen. Het mag niet zo zijn dat in een volgende collegeperiode zaken als depreciatiefactor, peildatum etc. weer ter discussie worden gesteld, omdat er in deze periode een te smal draagvlak is. Het moet een voorstel zijn met een robuust draagvlak.

<u>Draagvlak en communicatie</u>

Het dossier is erg technisch van aard en moeilijk uit te leggen. Dat maakt het een kwetsbaar dossier. Geconstateerd wordt dat er in dit geval geen gebruik is gemaakt van Joint fact finding. Met deze methodiek uit de mutual gains approach (MGA) worden voorafgaand aan onderhandelingen de randvoorwaarden, feiten en doelen gezamenlijk bepaald. Dit voorkomt discussie over de uitgangspunten.

Kan de gemeente voldoende voor haar eigen belangen opkomen? Een belangrijk uitgangspunt is dat de financiële positie van de gemeente op korte termijn niet mag verslechteren. Het huidige gebrek aan draagvlak en inzicht kan ertoe leiden dat er uiteindelijk een regeling wordt vastgesteld die geen recht doet aan de rechten als grondeigenaar en de financiële belangen van de gemeente Amsterdam.

Bijstelling van het huidige voorstel is nodig, risico is echter dat als gevolg van de verstoorde verhoudingen en gebrek aan inzicht er een voorstel wordt voorgelegd dat de belangen van de gemeente onvoldoende behartigt. De aanname in het Rebel-rapport ten aanzien van de ontwikkeling van de woningprijzen (0,25% boven inflatie) is niet realistisch. Het CPB gaat voor Nederland uit van een ontwikkeling van de woningprijzen van 1% boven inflatie. Vanaf 1985 is dit verschil in Amsterdam 3,4%. Bij een reële aanname is het verlies aan inkomsten voor de gemeente vele malen groter. Een aanvullende analyse zou hier mee inzicht in moeten verschaffen. Besef goed wat je weggeeft.

Om de juiste boodschap voor het voetlicht te brengen is het van belang om uit te zoomen. Wat is nu het werkelijke vraagstuk? Het team krijgt de aanbeveling om duidelijk te maken dat het feitelijk een indexeringsvraagstuk betreft.
Breng de discussie terug naar de kern. De excessen maken slecht 0,1% van de gevallen uit.
En breng met persoonlijke verhalen goede voorbeeldsituaties in beeld. Zorg er met persoonlijke aandacht voor dat de erfpachter de materie beter snapt en geholpen wordt bij het maken van een keuze. Dit hoeft niet door de gemeente te gebeuren, maar schakelorganisaties als Vereniging Eigen Huis in. Zorg voor educatie van de betreffende medewerkers van VEH en trek samen op bij het ontwikkeling van communicatiemiddelen; test deze ook.

Ook de raadsleden dienen te worden opgeleid in de materie. Juist om terug te komen tot de kern dienen zij de materie goed in de vingers te hebben.

Advies:

- Breng de discussie terug naar de principes. Maak gebruik van de 80% van de gevallen waarin de regeling goed zijn recht komt en zorg ervoor dat de kern van het stelsel duidelijker en begrijpelijker wordt gecommuniceerd. Laat zien wat de verschillen zijn van huidige en voorgestelde regeling.
- Filter de excessen eruit en pas hier maatwerk toe, zonder dat de deskundigenprocedures de overhand gaan nemen.
- Gebruik persoonlijke verhalen in de communicatie.
- Zorg voor persoonlijke aandacht, bijvoorbeeld door het inzetten van Vereniging Eigen huis die individuele erfpachters van advies kan voorzien.

<u>Besluitvorming en proces</u>
Besluitvorming is alleen mogelijk op basis van een redelijk en billijk voorstel.

Nu is onduidelijk wanneer het dat is. Het lijkt mogelijk om op basis van het voorliggende voorstel met aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties tot een goed alternatief voorstel te komen. Wel dient er aandacht te zijn voor het risico van kwaliteitsverlies en daardoor onzorgvuldige besluitvorming als gevolg van het hoge tempo.
Het nieuwe voorstel dient toekomstbestendig te zijn. Risico is een voorstel dat in een volgende collegeperiode weer wordt aangepast of financieel geen balans is tussen de financiële belangen van de erfpachters en de gemeente.

Omdat veel erfpachters zich niet verdiepen in de materie, is de schrik nu groot. Vergeet echter niet dat de erfpachters ook een eigen verantwoordelijkheid hebben. Als woningbezitter in Amsterdam word je geacht het principe van erfpacht, eventueel met ondersteuning, te doorgronden en bij een stelselwijziging je verantwoordelijkheid te nemen. De gemeente moet echter beseffen dat maar een enkeling de huidige stukken begrijpt, hiervoor is echt aandacht nodig.
De besluitvormingsstukken zijn omvangrijk en complex. Het is lastig de kern, de belangrijkste doelen, wijzigingen en effecten voor de erfpachters eruit te halen. De Grondwaardebepaling, die eveneens ter besluitvorming voorligt in juni, bepaalt de belangrijkste principes voor de Overstapregeling, in de stukken komt dit nu onvoldoende naar voren. Zorg voor een aanpassing van de besluitvormingsstukken waar dit wel naar voren komt (zie ook aanbeveling 9 vanuit LetOp).
Zorg voor een nota van beantwoording waarin duidelijk wordt gemaakt wat er met de reacties is gebeurd. Maak inzichtelijk wat het oude voorstel is, welke aanpassingen er zijn gedaan naar aanleiding van de reacties en wat het nieuwe voorstel is.

Advies:

- Aanpassing van het huidige voorstel is voorwaardelijk voor een haalbaar voorstel. Maar wees je bewust van het risico dat de tijdsdruk met zich meebrengt. Het voorstel dient de juiste kwaliteit te houden om langere tijd mee te gaan en financieel de juiste balans te kennen tussen de belangen van de erfpachters en de gemeente.
- Maak de eigen verantwoordelijkheid van de erfpachters inzichtelijk.
- Zorg voor heldere besluitvormingsstukken waarin de essentie meer naar voren komt.

<u>Conclusies en aanbevelingen</u>
Op basis van de dwarskijksessie zijn voor het project Vernieuwing erfpachtstelsel, de Overstapregeling de volgende conclusies en aanbevelingen geformuleerd:

1. Breng de discussie terug naar de essentie.
2. Erfpachter en gemeente zijn veroordeeld tot elkaar. De blik van de erfpachter is anders dan die van de gemeente. Zorg voor een voorstel dat vanuit het perspectief van de erfpachter redelijk is. Belangrijk hierin is de termijn. Zorg in het voorstel voor een termijn die aansluit bij de belevingswereld van de erfpachter. Daar waar de gemeente kijkt naar een periode van 100 jaar om de balans op te maken, ligt deze periode voor de erfpachter veel korter.
3. De echte discussie gaat over de indexering. Het nieuwe voorstel gaat uit van indexatie op basis van de inflatie bij canonbetaling. Dit lijkt redelijk en biedt voordelen op de lange termijn voor de erfpachter met zich mee. Maak dit veel inzichtelijker dan nu het geval is.
4. Amsterdam heeft niet gekozen voor maatwerk. Zorg dat excessen eruit worden gefilterd en biedt deze gevallen maatwerk aan.
5. Neem uit Den Haag de best practices over. Dat betekent bijvoorbeeld een verhoging van de depreciatiefactor en in ieder geval het wegnemen van de tijdsdruk. Zorg dat erfpachters op een natuurlijk moment kunnen overstappen. De overstapcondities moeten geen tijdsdruk kennen.

6. Met dergelijke aanpassingen kan er tot een redelijk en haalbaar voorstel worden gekomen. Wel dient het team zich bewust te zijn van het risico dat ontstaat door de tijdsdruk. Het voorstel moet voldoende kwaliteit behouden om gedurende lange periode te functioneren zonder de gemeentekas onevenredig te benadelen.
7. Van belang is om de gedane aanpassingen op basis van de inspraakreacties goed voor het voetlicht te brengen.
8. Zet fors in op communicatie, door het laten zien van persoonlijke verhalen, de principes duidelijk te maken, aparte procedures te hanteren voor de excessen. Zorg voor goed opgeleide intermediairs die de erfpachters van persoonlijk advies kunnen voorzien.
9. Achterhaal wie de 6% is die nu heeft aangegeven te willen overstappen. Deze verhalen kunnen als voorbeeld worden gebruikt.

<u>Reactie college op advies dwarskijkers</u>
Het college neemt de adviezen van de dwarskijkers ter harte. Belangrijk punt van advies is het helder maken van de kern. Waar gaat het nou echt om en wat is het handelingsperspectief van individuele erfpachters. Dit heeft geleid tot de keuze om bovenop de omvangrijke en complexe voorstellen een brief aan de gemeenteraad op te stellen waar in samenhang de kern van de voorstellen wordt toegelicht. Verder wordt in de Nota van Beantwoording zo precies mogelijk aangegeven welke aanpassingen zijn gedaan op basis van de inspraak.
Ook op het gebied van de inhoud kan het college zich in belangrijke mate vinden in de adviezen. Het college heeft voor Overstappers een overstappremie in het leven geroepen en de tijdsdruk wordt weggenomen door de tijdsperiode te verlengen.
Het is helaas niet mogelijk om erfpachters inzicht te geven in de vergelijking van het overstapaanbod en een aanbod in het huidige erfpachtstelsel. Dit komt omdat in het huidige erfpachtstelsel een modelmatige methode ontbreekt om de erfpachtkosten einde tijdvak te bepalen.

6. Initiatiefvoorstel CDA, PvdD en PvdO

6.1. Het initiatiefvoorstel

De raadsleden Boomsma (CDA), Van Lammeren (Partij voor de Dieren) en Van Soest (Partij van de Ouderen) hebben op 23 februari 2017 het initiatiefvoorstel" Overstappen op Eeuwigdurende Erfpacht: een alternatief voorstel" ingediend.

Het initiatiefvoorstel kent de volgende uitgangspunten voor een Overstapregeling:

1. Een regeling op te stellen waarmee Amsterdamse erfpachters kunnen overstappen op eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen 2016 waarbij de grondwaarde voor de overstapregeling wordt vastgesteld door de schaduwgrondwaarde te nemen zoals opgenomen in de administratie van het gemeentelijke grondbedrijf.
2. Kennis te nemen van de overweging hierbij dat de grondwaarde afhankelijk is van de volgende vier factoren:
    a. de (toegestane) bestemming, inclusief gebruik- en bebouwingsmogelijkheden;
    b. de locatie;
    c. het moment in de tijd;
    d. fiscale aspecten.
3. Het canonpercentage voor wijzigingen van een erfpachtrecht is gelijk aan het canonpercentage voor nieuwe gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen 2016 (zie Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2016 Gemeenteblad afdeling 1, nr. 664). Dit canonpercentage is momenteel 2,39%.
4. Als vergoeding voor de grondwaardestijging uit te gaan van een toeslag van 0,25 procent op het canonpercentage (de 'Herengrachtindex' van prof. Eichholtz), en er kennis van te nemen dat dit percentage in de huidige canonpercentages onderdeel is van de risico-opslag.
5. Kennis te nemen van het voordeel van deze werkwijze dat de schaduwgrondwaarde al geruime tijd door de gemeente wordt gebruikt voor tussentijdse afkoop, dat de erfpachter akkoord is gegaan met de daarbij gehanteerde grondwaarde, en dat het daarmee niet nodig is om een nieuwe en jaarlijks te wijzigen rekenmethode te introduceren.
6. De berekende grondwaarden te corrigeren op marktconformiteit door uit te gaan van een gemiddelde grondwaarde van 10 procent van de laagste van de WOZ-waarde 1 januari 2014 of 1 januari 2015 met een minimum van 5 % en een maximum van 15 % van de WOZ-waarde.
7. Daarbij bestaande erfpachtcontracten te respecteren, en erfpachters de keuze te geven om (vanaf) direct na het raadsbesluit over te stappen op de AB2016, of dat niet te doen. Bij de overstap op de AB2016 krijgen zij de keuze tussen: a) het uitdienen van het huidige tijdvak, b) eeuwigdurend afkopen, of c) per direct overstappen op de nieuw vast te stellen eeuwigdurende canon en die jaarlijks gaan betalen. Erfpachters kunnen vervolgens op een later moment alsnog besluiten om af te kopen.
8. Voor de groep erfpachtcontracten uitgegeven voor 1967, die nog geen canonherziening einde tijdvak hebben gekregen, en/of erfpachtcontracten waarvoor geen schaduwgrondwaarde bepaald is, een aanbieding te doen binnen de bandbreedte aangegeven in beslispunt 6.
9. De verwachte financiële consequenties van deze overstapregeling voor erfpachters en voor de gemeente inzichtelijk te maken, en daarbij apart voor te leggen wat de gevolgen zijn van beslispunt 7 mogelijkheid c).
10. Deze overstapregeling voor het zomerreces 2017 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

6.2. De reactie van het college

Het college heeft het voorstel van CDA, PvdD en PvdO bestudeert en komt tot de conclusie dat het initiatiefvoorstel niet tot een beter uitvoerbare Overstapregeling leidt. De belangrijkste redenen daarvoor zijn de volgende:

1. *De schaduwgrondwaarde is niet goed bruikbaar als vertrekpunt voor de waardebepaling*

De schaduwgrondwaarde is pas in 2000 geïntroduceerd en is daarom niet voor iedere erfpachtsituatie contractueel vastgelegd tussen erfpachter en gemeente. De gemeente bepaalt de schaduwgrondwaarde door de grondwaarde van het moment van uitgifte te vermeerderen met inflatie minus 1% tot nu. De inflatie minus 1% telt zwaarder mee voor tijdvakken die lang geleden zijn gestart dan voor tijdvakken die recent zijn gestart (een AB1937-recht uit 1950, heeft inmiddels 57 keer geprofiteerd van de inflatie minus 1%; een AB2000-recht uit 2013 heeft nog maar 4 keer geprofiteerd van de inflatie minus 1%), waardoor de methode schaduwgrondwaarde in het voordeel werkt van oudere rechten.
Dit laatste wordt versterkt doordat bij recente gronduitgiften de schaduwgrondwaarde gebaseerd is op recente marktprijzen. De schaduwgrondwaarde is hierdoor over het algemeen hoger dan (geïndexeerde) schaduwgrondwaarde van oudere erfpachtrechten.
Daar waar in erfpachtcontract geen erfpachtgrondwaarde is opgenomen (de meeste tijdvakken die begonnen zijn vóór 1970, dus vooral AB1955 en ouder), heeft de gemeente in 2000 alsnog een erfpachtgrondwaarde bepaald en daaraan een schaduwgrondwaarde ontleend. Deze schaduwgrondwaarde is derhalve niet met de erfpachter overeengekomen.
Ook bij verlengd afgekochte rechten zijn de erfpachtgrondwaarde en schaduwgrondwaarde niet aangepast. Dus een recht dat in 1925 is uitgegeven onder AB1915, in 1995 naar AB1994 is geconverteerd en in 2000 verlengd is afgekocht tot 2050, heeft nog steeds een schaduwgrondwaarde die gebaseerd is op een erfpachtgrondwaarde uit 1925 (die nooit met de erfpachter is overeengekomen, maar in 2000 door gemeente alsnog is herleid).
De schaduwgrondwaarde heeft geen relatie met werkelijke huidige waarde, want:

- de schaduwgrondwaarde houdt geen rekening met waardebepalende kenmerken zoals ligging, uitzicht en tuin (de WOZ-waarde wel);
- wanneer na 2005 dakopbouwen en dergelijke zijn gerealiseerd is de schaduwgrondwaarde niet aangepast (de WOZ-waarde neemt die wel mee).

In tegenstelling tot de verwachtingen zoals omschreven in het initiatiefvoorstel is de schaduwgrondwaarde dus niet voor alle erfpachters een vastgesteld gegeven. Indien de schaduwgrondwaarde toch als uitgangspunt zou worden gehanteerd dan moet de systematiek die de gemeente daarvoor hanteert worden vastgesteld.

De verwachting van de indieners van het initiatiefvoorstel dat: "*het voordeel van deze werkwijze is dat de schaduwgrondwaarde al geruime tijd door de gemeente wordt gebruikt voor tussentijdse afkoop, dat de erfpachter akkoord is gegaan met de daarbij gehanteerde grondwaarde, en dat het daarmee niet nodig is om een nieuwe en jaarlijks te wijzigen rekenmethode te introduceren*" is dan ook niet juist.

2. *Ingewikkelde combinatie systematiek*

Het doorrekenen van de financiële effecten voor erfpachter en gemeente kost veel tijd, het college heeft besloten die doorrekeningen op dit moment niet te maken. Een overweging daarbij is ook dat de initiatiefnemers naast het voorstel om de grondwaarde op basis van de

schaduwgrondwaarde te bepalen ook een voorstel doen voor het hanteren van een grondquote in relatie tot de WOZ-waarde. In het initiatiefvoorstel wordt voorgesteld om die twee methodes met elkaar te combineren. Het college vindt dat ingewikkeld en ook niet nodig. Immers als initiatiefnemers een beeld hebben bij de bandbreedte van een grondquote dan zou vervolgens vooral van belang zijn op welke wijze de bandbreedte tot stand komt.

Het voorstel om de op basis van de schaduwgrondwaarde berekende grondwaardes te vertalen naar een grondquote van de WOZ-waarde en die vervolgens te begrenzen tussen de 5% en de 15% met een gemiddelde van 10% is complex.
Er zou een systematiek moeten worden bedacht die zorgt dat de uitkomsten binnen de bandbreedte en gemiddeld genomen op 10% uitkomen. Dat is ingewikkeld omdat het zo zal zijn dat de grondquotes met schaduwgrondwaarde niet op het gemiddelde en ook niet binnen de bandbreedte zullen uitkomen, hetgeen betekent dat er een toedelingsmethode moet worden uitgewerkt. Een dergelijke verrekeningsmodus is natuurlijk wel te maken maar kent geen inhoudelijke argumentatie, anders dan de bedoeling om uit te komen op de gewenste bandbreedtes.

3. Werken met een grondquote

Het college kan zich niet vinden in de stelling van de indieners dat een grondquote tussen 5% en 15% met een gemiddelde van 10% een marktconforme grondquote is. Een dergelijke grondquote sluit daarnaast niet aan bij de huidige praktijk bij canonherzieningen door drie deskundigen en vindt ook geen borging in een methodiek. Het college is van mening dat de residuele methodiek, zoals door de Grondwaardecommissie geadviseerd, het uitgangspunt zou moeten zijn.
Zowel naar aanleiding van de inspraakreacties als naar aanleiding van de bij de inspraak toegezegde nadere analyse van de buurtstraatquotes heeft het college de buurtstraatquotes en daarbinnen de opstalwaarden nog eens goed tegen het licht gehouden. De opstalwaarden zijn daardoor toegenomen en als gevolg daarvan zijn de buurtstraatquotes lager geworden. Tevens heeft het college besloten dat er een maximale buurtstraatquote geldt van 49%. De gemiddelde buurtstraatquote komt hierdoor uit op 21%.
De hiermee berekende grondwaardes krijgen vervolgens een depreciatie van 10% om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Daarnaast geldt voor overstappers een overstappremie van 25%.

4. Financiële effecten

Het doorrekenen van een systeem om de financiële effecten voor erfpachter en gemeente inzichtelijk te maken is complex en tijdrovend en kan enkel zorgvuldig plaatsvinden als het systeem compleet is uitgewerkt. Het college heeft er derhalve voor gekozen de financiële effecten van het initiatiefvoorstel niet door Rebel te laten doorrekenen.
Wel valt hier in hoofdlijnen iets van te zeggen. Rebel heeft de financiële effecten van de aangepaste Overstapregeling doorgerekend (zie beslispunt 6) op basis van een gemiddelde buurtstraatquote van 21%. Onderstaand is ter illustratie een voorberekening gemaakt met de gemiddelde buurtstraatquote zoals het college die hanteert en een gemiddelde grondquote van 10% zoals die door de initiatiefnemers wordt voorgesteld. Als gevolg van de depreciatie en korting is het verschil geen 11%-punt maar 4%-punt.

fictieve WOZ-waarde	*100.000*
Methode college	

buurtstraatquote 21%	21.000
na depreciatie 10%	18.900
na overstappremie 25%	14.175

Methode initiatiefnemers

grondquote 10%	10.000

5. *Direct overstappen naar lagere canon*

Met het initiatiefvoorstel is het, in tegenstelling tot het voorstel van het college mogelijk om de financiële verplichtingen van het huidige erfpachtcontract niet uit te dienen.
Met deze mogelijkheid zullen mensen die een lagere canon krijgen bij eeuwigdurende erfpacht op het moment van overstap direct gebruik maken van die lagere canon. Dit heeft de volgende consequenties:

- De gemeente ondervindt direct een financieel nadeel, waarmee het college haar voornemen om de inkomsten uit erfpacht op korte termijn niet te laten verslechteren niet nakomt;
- Vanuit het gelijkheidsbeginsel zou deze mogelijkheid ook van toepassing moeten zijn voor afgekochte rechten. Dat zou betekenen dat de gemeente in die situaties afkoopsommen zou moeten terug betalen. Een eerste globale inschatting hiervan komt uit op honderden miljoenen euro's. Anders dan bij het niet ontvangen van verwachte canon zou het hier gaan om het vrijmaken van middelen om erfpachters geld terug te geven. Dit leidt ook tot een ongewenst financieel nadeel op de korte termijn.

Ook diverse insprekers hebben deze optie voorgesteld, maar het college vindt de nadelen hiervan te groot.

Alles overwegende is het college van mening dat de methode met de schaduwgrondwaarde en grondquote, zoals die door de initiatiefnemers wordt voorgesteld, te ingewikkeld is en inmiddels achterhaald vanwege de aanpassingen in de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling. De methode van de grondquote sluit aan bij de methode die het college voorstelt. Een verschil is evenwel dat de grondquote van de gemeente (de buurtstraatquote) een oorsprong heeft in de residuele berekening van de grondwaarde waar dit bij het voorstel van initiatiefnemers niet het geval is. Daarnaast heeft het college op basis van de inspraakreacties, de raadsvragen en ook het initiatiefvoorstel van CDA, PvdD en PvdO de overstapregeling aangepast. Door deze aanpassingen zijn de buurtstraatquotes lager geworden en gemiddeld op 21% gekomen. Rekening houdend met 10% depreciatie en 25% overstappremie ziet het college dat de verschillen met de gemiddelde grondquotes van de initiatiefnemers aanzienlijk zijn verkleind. Het college hoopt met deze gewijzigde voorstellen aansluiting bij de verwachtingen van de initiatiefnemers te hebben gevonden.