Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De leden van de gemeenteraad

Datum 12 mei 2017
Ons kenmerk 2017-3711
Behandeld door [redacted], [redacted]@amsterdam.nl, tel. [redacted]

Onderwerp Voorstel voor de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen na de inspraak

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het college is verheugd u hierbij de uitwerking van de Overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht aan te bieden. Deze uitwerking volgt op het principebesluit dat het college op 21 april ten aanzien van de Overstapregeling heeft genomen.

Eeuwigdurende erfpacht geeft erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten. De Overstapregeling moet het voor erfpachters met woningen mogelijk maken om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dat betekent dat ook de huidige erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht zekerheid kunnen krijgen over hun erfpachtkosten. Vanaf het moment dat erfpachters zijn overgestapt naar het eeuwigdurende stelsel komt een einde aan het afromen van de toekomstige waardeontwikkeling van de woning.

Met deze Overstapregeling heeft het college de balans willen vinden tussen de vele kritische en bezorgde inspraakreacties van vooral erfpachters en de belangen van de Amsterdammer in het algemeen. De Overstapregeling komt tot uitdrukking in een drietal raadsvoordrachten. De Overstapregeling zelf, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullende erfpachtbeleid. In deze brief licht het college de kern van de daarin opgenomen voorstellen in samenhang toe.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

De kern van de inspraakreacties
De Overstapregeling, zoals die de inspraak is ingegaan, heeft veel losgemaakt. Uit het aantal reacties kan worden afgeleid dat veel Amsterdammers zich in het onderwerp hebben verdiept en dat is heel belangrijk. Het overgrote deel van de insprekers is van mening dat de Overstapregeling niet voldoende aansluit bij de verwachtingen en financieel niet redelijk en billijk is.

Erfpachters zijn zich bewust geworden dat er aan het einde van een tijdvak een nieuw tijdvak volgt en dat daarvoor op dat moment een nieuw canonbedrag wordt bepaald. Voor veel van de erfpachters is nu duidelijk geworden dat de canon dan aanzienlijk kan stijgen. Erfpachters die zich daarvan al bewust waren vragen zich af hoe ze hadden kunnen weten dat de stijging zo groot kan zijn en stellen daarom dat zij zich hier niet op hadden kunnen voorbereiden.
Erfpachters viel tijdens de inspraak vooral het afkoopbedrag op waardoor de overstapmogelijkheid met canonbetaling aan het einde van het huidige tijdvak niet goed overkwam. Nadat mensen op deze optie gewezen werden, bijvoorbeeld tijdens de inspraakbijeenkomsten , vinden ze het overigens veelal wel een interessante optie. Verder wordt de buurtstraatquote ervaren als oneerlijk en "dubbel pakken", de WOZ is al hoger en dan ook nog eens de buurtstraatquote. Individueel uitleggen van de methodiek helpt daarbij wel.

Het college ziet ook dat veel erfpachters bezorgd zijn over hun financiële situatie, de waarde van de woning en de ontwikkeling van de stad. Het college had met zijn voorstellen gedacht deze zorgen te ondervangen. De erfpachter ziet het voorstel van het college echter niet als oplossing en soms is de uitleg van het college blijkbaar onvoldoende geweest.
Het college had verwacht dat erfpachters het aanbod om in 2017 over te stappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2014 interessant zouden vinden, omdat de erfpachter van die relatief lage WOZ-waarde kan profiteren en tevens kan kiezen voor canonbetaling die pas ingaat aan het einde van het tijdvak waardoor overstappen veelal geen financiële last wordt. 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 nemen omdat alleen dan het aanbod wordt gebaseerd op de aantrekkelijke WOZ-waarde van 1-1-2014. Erfpachters vinden dat het nemen van een besluit in 2017 veel te kort dag is om te komen tot een weloverwogen beslissing over een complexe en verstrekkende eeuwigdurende keuze met financiële consequenties die voor veel erfpachters niet goed te overzien zijn.

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. Omdat het huidige stelsel geen modelmatige methode kent voor het berekenen van de erfpachtgrondwaarde en deze enkel bij einde van het huidige tijdvak bepaald kan worden was dit niet mogelijk.

Overstapregeling alleen voor wonen
Het college heeft gezien dat verreweg de meeste reacties betrekking hadden op erfpachtrechten met een woonbestemming. 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 als bij woonbestemmingen. Overstappen voor niet-woonbestemmingen zou alleen mogelijk zijn gedurende de periode vanaf 10 jaar voor het einde van het tijdvak.
Er is een heel beperkt aantal reacties binnengekomen op de Overstapregeling voor niet-woonbestemmingen. Wel heeft de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) als belangenvertegenwoordiger aangegeven het belangrijk te vinden dat ook erfpachters met niet-woonbestemmingen tussentijds kunnen overstappen én dat voor deze erfpachters ook een modelmatige en (semi-)geautomatiseerde methode wordt aangeboden.
Vanwege de grote diversiteit in niet-woonbestemmingen is het, zoals het college al eerder heeft aangegeven, niet mogelijk een generieke methode te ontwikkelen.
Het college heeft besloten zich nu eerst te richten op de Overstapregeling voor woonbestemmingen en daarmee is een overstap, in afwijking van de wijze waarop de Overstapregeling in de inspraak is voorgelegd, niet van toepassing op niet-woonbestemmingen. Dat betekent dat deze groep erfpachters op dit moment geen mogelijkheid krijgt geboden om over te stappen. Of de Overstapregeling al dan niet wordt opengesteld voor niet-woonbestemmingen wordt overgelaten aan een volgend college.

De kern van de Overstapregeling voor woningen op erfpacht
Het college wil, net zoals de erfpachters, een Overstapregeling die redelijk en billijk is. Gehoord de vele kritische insprekers heeft het college de Overstapregeling daarom aangepast.
De aanpassingen die het college in de Overstapregeling en het beleid Grondwaardebepaling heeft gedaan vormen een verbetering en verfijning van de systematiek zoals door de Grondwaardecommissie geadviseerd en zoals ook door het college in de inspraak is gepresenteerd.
Het college vindt de door de Grondwaardecommissie geadviseerde residuele methode, waarbij de grondwaarde wordt bepaald door de WOZ-waarde te verlagen met de herbouwkosten, de meest geschikte methode en houdt daar dan ook aan vast.
Wel is het college van mening dat de methode goed moet worden uitgelegd, transparant en herleidbaar moet zijn en natuurlijk redelijk en billijk.

De belangrijkste aanpassingen die het college heeft gedaan ten opzichte van de voorstellen zoals deze voor inspraak voorlagen, zijn de volgende:

1. Overstappen in 2017 kan op basis van de WOZ van 1-1-2014 of 1-1-2015, de laagste van deze twee WOZ-waardes zal worden toegepast.
2. Er zijn aanpassingen in het beleid Grondwaardebepaling doorgevoerd. De opstalwaarden zijn aangepast (verhoogd) door onder andere het opnemen van de funderingskosten en het verhogen van de kwaliteitstoeslag. Het gevolg daarvan is dat de buurtstraatquotes substantieel lager uitkomen.

3. De gemiddelde buurtstraatquote daalt van 28% naar 21%, waarbij de gemiddelde buurtstraatquote van appartementen daalt van 26% naar 21% en van eengezinswoningen van 37% naar 20%. De hoogste buurtstraatquote daalt van 85% naar 49%. Eigenlijk zou deze buurtstraatquote volgens de rekenregels op 67% uitkomen, maar het college vindt dat de maximale buurtstraatquote 49% zou moeten zijn om extremen te voorkomen. Als gevolg van die keuze worden 1.200 buurtstraatquotes 'afgetopt'. Door het dalen van de buurtstraatquotes over de hele linie dalen de erfpachtgrondwaarden.
4. Naast deze verlaging van de buurtstraatquotes krijgen erfpachters die besluiten over te stappen een overstappremie van 25% op het canonbedrag of afkoopsom. Het college wil op deze manier overstappen naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk maken.
5. Het college verlengt de periode waarin erfpachters een afweging kunnen maken om over te stappen op basis van de WOZ-waarde van 1-1-2014 (of 1-1-2015 als deze lager is), de buurtstraatquote van 2017 en het canonpercentage van 2,39%. Erfpachters die gedurende 2017, 2018 of 2019 overstappen krijgen allemaal de mogelijkheid om van hetzelfde aanbod gebruik te maken.
6. Voor erfpachters die nu een laag canonbedrag hebben, kan de canonsprong aan het einde van het tijdvak toch groot zijn. De vangnetregeling zoals het college die voor canonsprongen had opgesteld bood, onder strikte voorwaarden, de mogelijkheid van een tegemoetkoming in de canonkosten als aan het einde van het tijdvak sprake is van een canonsprong die mensen onmogelijk kunnen 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 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.

Het volgende blijft ongewijzigd in de Overstapregeling ten opzichte van de versie uit de inspraak:

1. Overstappen is vrijwillig, de erfpachter behoudt het recht om te kiezen voor een opvolgend voortdurend tijdvak waarbij de erfpachter van deskundigen gebruik kan maken voor het vaststellen van de erfpachtkosten.
2. De grondwaarde wordt residueel bepaald door de WOZ-waarde te verlagen met de opstalwaarde. De grondwaarde wordt vervolgens weergegeven als percentage van de WOZ, de individuele grondquote.
3. Per straat worden de individuele grondquotes gemiddeld tot de buurtstraatquote, waarmee voor iedere woning de grondwaarde kan worden bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote.
4. De erfpachtgrondwaarde wordt bepaald door de grondwaarde te verlagen met een depreciatie van 10%.
5. Het canonbedrag wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het actuele canonpercentage (nu 2,39%) en het canonbedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met de werkelijk opgetreden inflatie.
6. De afkoopsom wordt bepaald door het canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage.

7. Het huidige betaalregime van de erfpachter blijft tot het einde van het huidige tijdvak van kracht, als de erfpachter nu canon betaalt dan blijft die canonverplichting tot het einde van het huidige tijdvak van kracht. De erfpachter kan kiezen om de canon af te kopen; uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de toekomstige canonbetalingen in het voortdurende tijdvak die al zijn afgekocht om te voorkomen dat dubbel betaald wordt.

De gemeente heeft daarnaast in de raadsvoordrachten en onderliggende rapporten beoogd om alle relevantie informatie transparant en toegankelijk op te nemen. Zo is er een toelichting op de opstalwaarde per woningtype opgenomen. Op die manier zijn erfpachters in de gelegenheid om zich in de methode te verdiepen en te begrijpen op welke manier de erfpachtkosten tot stand komen.

Wat betekent het nieuwe voorstel voor de inkomsten van de gemeente Amsterdam

Het college heeft de financiële effecten van de aangepaste Overstapregeling en het aangepaste beleid Grondwaardebepaling opnieuw laten doorrekenen door adviesbureau Rebel. Uit deze analyse volgt dat door het meestijgen met de marktprijzen van woningen de gemeente de komende 100 jaar 5,4 miljard euro aan erfpachtinkomsten uit het voortdurende stelsel zal hebben. In het eeuwigdurende stelsel zal dat 2,2 miljard euro zijn als alle erfpachters op basis van de voorwaarden tussen 2017 en 2020 overstappen. De inkomsten uit eeuwigdurende erfpacht waren in het eerdere voorstel al lager dan het voortdurende stelsel, doordat erfpachters gebruik mogen maken van een WOZ-waarde van drie jaar terug en een laag canonpercentage van 2,39. De inkomsten uit eeuwigdurende erfpacht zijn in het aangepaste voorstel nog verder gedaald, met name door de aanpassing van de buurtstraatquotes, die de gemeentelijke inkomsten met circa € 600 miljoen doet dalen en de overstappremie van 25% die voor een daling van € 500 miljoen zorgt. Als alle erfpachters, die in aanmerking komen voor overstap dit ook daadwerkelijk doen, dan genereert het eeuwigdurende stelsel 3,2 miljard euro minder opbrengsten dan in het voortdurende stelsel het geval zou zijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het voor nagenoeg alle erfpachters van woningen vanuit financieel perspectief aantrekkelijk is om in de periode tot en met 2019 over te stappen op eeuwigdurende erfpacht.

Naar aanleiding van schriftelijke vragen van het raadslid de heer Van Osselaer (D66) heeft het college de prognose van de inkomsten bij een ongewijzigd voortdurend erfpachtstelsel aangepast. Bij deze prognose, zoals die door Rebel is gemaakt, werd tot dusverre uitgegaan van een afslag voor deskundigenoordeel van 13,6% op de grondwaarde . Dit was gebaseerd op 96 compleet afgeronde CHET-dossiers in 2011 en 2012 (rapport van de Rekenkamer Amsterdam over "Canonherzieningen einde tijdvak (CHET)" van 2012). De berekeningen in de taxatierapporten van de deskundigen hebben de afgelopen tijd echter een ontwikkeling doorgemaakt. Grond en Ontwikkeling heeft daarom de canonherzieningen in het recente verleden geanalyseerd. Op basis van een analyse van deskundigenrapporten van alle afgeronde canonherzieningen vanaf 2011 tot en met 2014 is geconstateerd dat deskundigen tot een gemiddeld 25% lagere grondwaarde komen dan de aanbieding van de gemeente (gemiddelde op basis van erfpachters die gemeentelijk aanbod accepteren en erfpachters die gekozen hebben voor een deskundigenprocedure). De inkomsten in het voortdurende stelsel dalen hierdoor met circa 500 miljoen euro, maar dit wordt teniet gedaan door de sterke woningwaardeontwikkeling in de

afgelopen periode waardoor de grondwaarden nog sterker stijgen. Hierdoor komen de opbrengsten in het voortdurende stelsel op 5,4 miljard euro (netto contante waarde over 100 jaar).

Het college vertrouwt er op dat de nu voorgelegde Overstapregeling de meeste van de tijdens de inspraak geuite zorgen wegneemt. De Overstapregeling is naar de mening van het college redelijk en billijk voor de erfpachter en voor de gemeente en het college hoopt dan ook op een breed draagvlak voor de regeling.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e