Inspraak en besluitvorming

Waarom sluit het plan voor de overstapregeling niet aan bij aan de raad voorgelegde uitgangspunten: 1. Samenspraak met belanghebbenden. 2. Redelijk en billijk voor de erfpachters. 3. Niet het onderste uit de kan voor de gemeentekas. 4. Inkomsten voor de gemeente moeten op korte termijn tenminste gelijk blijven.	Het plan sluit aan op de genoemde uitgangspunten. • Gedurende het proces hebben we voortdurend met belanghebbenden om de tafel gezeten. • Het aanbod voor overstap is redelijk en billijk en de gemeente haalt niet het onderste uit de kan. Voor de meeste erfpachters is het voordeliger om in 2017 over te stappen in plaats van in het huidige stelsel te blijven. • De inkomsten blijven op de korte termijn gelijk en vallen voor de gemeente op de lange termijn lager uit, een miljard lager in totaal. Zie ook de rapportage van Rebel.

BSQ

Kan ik inzicht krijgen in berekening van mijn BSQ en de brongegevens?	We hebben zo veel mogelijk individuele berekeningen gemaakt aan de hand van de WOZ 2014 en de herbouwwaarde van veelvoorkomende bouwreferenties om tot BSQ's te komen. De WOZ beschikking met prijspeil 1-1-2014 is niet openbaar, dus een bestand met individuele berekeningen kunnen we niet verstrekken.
Is er een maximale BSQ?	Nee, de BSQ is een hulpmiddel om uit de WOZ-waarde het gronddeel te kunnen halen. De BSQ is de uitkomst van de residuele som waarin de woningwaarde verminderd wordt met de herbouwwaarde om de grondwaarde te bepalen. Vervolgens wordt de grondwaarde gedeeld door de woningwaarde en dit is de grondquote. Er is geen maximum gesteld aan de grondquote. Daardoor is er ook geen bovengrens aan de BSQ. 1% Van alle woningen kent een BSQ van 60% of hoger.
Hoe kan de BSQ in de Bijlmer zo variëren en zowel 5% als ook 27% zijn?	Omdat de woningwaardes in de Bijlmer variëren en er in het stadsdeel ook diverse bouwtypes voorkomen, varieert de BSQ. De BSQ van een eengezinswoning is immers hoger dan van een appartement en de BSQ van een straat met hogere WOZ-waarden is doorgaans ook hoger dan die van een straat met lagere WOZ-waarden. BSQ's variëren daarom binnen buurten en zelfs binnen straten in Amsterdam
Graag 1 Grondquote voor heel Amsterdam!	Dat zou in afwijking zijn met de residuele methodiek en daarmee met het advies van de GWC. Bovendien wordt de grondwaarde op mindere locaties dan veel te hoog vastgesteld en op de betere locaties veel te laag. De relatief goedkope buurten betalen dan voor de relatief dure buurten. Zo kent 23% van de woningen nu een BSQ van 15% of lager.
Wat als de BSQ aantoonbaar niet klopt?	De rekenregels waarmee de BSQ's tot stand zijn gekomen zijn getoetst door een extern bureau (Ortec) en correct bevonden. De BSQ's worden momenteel nog wel door de gemeente verder geanalyseerd en indien hieruit naar voren komt dat er onjuistheden inzitten zullen deze aangepast worden.
Kun je in bezwaar tegen de BSQ?	Nee, bezwaar maken kan niet. De BSQ is manier voor de gemeente om tot een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht te komen en maakt onderdeel uit van de methode van gemeentelijke grondwaardebepaling. Deze methode wordt door de gemeenteraad vastgesteld en u kunt op dat moment wel inspreken.

Canonbedrag

Canonbedragen worden halfjaarlijks geïnd. In de Overstapregeling wordt gesproken over jaarbedrag. Wordt er in de tool wel gerekend met halfjaarlijkse betalingen?	In de overstapregeling wordt vanwege helderheid over jaarbedragen gesproken. Ook in de rekentool wordt met jaarbedragen gerekend voor wat betreft de eeuwigdurende canon. Het innen van het jaarbedrag kan in periodieken. Als u nu canon betaalt kunt u deze ook afkopen. In de tool wordt er rekening mee gehouden dat de huidige canonbetalingen per halfjaar plaatsvinden.
Wordt het canonbedrag jaarlijks aangepast aan de rente op tienjarige Nederlandse	Het bepaalde canonbedrag wordt alleen nog aangepast met de werkelijke inflatie.

staatsleningen of geldt daarvoor een ander criterium?	
Is er ook deflatiecorrectie of alleen inflatiecorrectie	Het canonbedrag wordt alleen aangepast voor inflatie. Bij deflatie wordt het canonbedrag niet aangepast. Dit heeft de gemeenteraad besloten in juni 2016 bij het vaststellen van het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.

Canonpercentage

Kan de formule van het canonpercentage worden gewijzigd en zo nadelig uitpakken voor erfpachters?	De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 ingestemd met de formule van totstandkoming van het canonpercentage. Aanpassen van de formule kan wanneer de gemeenteraad daar toe zou besluiten. Overigens is het canonpercentage van belang bij de eenmalige bepaling van het canonbedrag en het bepalen van de afkoopsom op het moment van overstap of wijziging van het erfpachtrecht.
Gemeente heeft niets gedaan met kritiek op 1,5% risico opslag, waarom niet?	De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 ingestemd met de hoogte van het canonpercentage en de onderliggende parameters. Hierbij is besloten een risico-opslag van 1,5% te hanteren. Overigens is deze verlaagd van 1,75% in de eerdere voorstellen van het college naar 1,5%.
Er wordt uitgegaan van 2% inflatie, waarom niet de werkelijke inflatie?	In de totstandkoming van het canonpercentage wordt uitgegaan van 2% inflatie. Zodra de canon is vastgelegd wordt deze jaarlijks met de daadwerkelijke inflatie aangepast. Overigens zou een lagere inflatie dan 2% in de formule tot een hoger canonpercentage en daarmee een hogere aanvangscanon leiden.
Waarom kent het canonpercentage bandbreedte van 2,39%-4,23%, hoe is het percentage opgebouwd?	Het canonpercentage is opgebouwd uit de risicovrije rente (=nominale rente), inflatie en een risico-opslag. Voor de reële rente wordt een bandbreedte tussen 1% en 3% aangehouden. Op deze manier hebben extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage.

Erfpachtstelsel

Zou de gemeente in plaats van erfpacht er niet voor moeten kiezen om de OZB te verhogen en erfpacht af te schaffen?	Dat ligt nu niet voor omdat er voor afschaffing van erfpacht geen meerderheid in de gemeenteraad is. Bovendien kan de gemeente niet zo maar de OZB verhogen. Hier zijn landelijke kaders voor.

Grondprijsbeleid

Waarom geen inspraak over grondwaardebepaling, is dit rechtvaardig?	Grondwaardebepaling gaat over vaststelling van tarieven en ligt daarom niet voor ter inspraak. De raad stelt jaarlijks het grondprijsbeleid vast en erfpachters kunnen bij de behandeling in de raadscommissie desgewenst inspreken zodat de raad die overwegingen kan meenemen.
Waarom wordt geen rekening gehouden met verhuurde staat? Erfpachtverhogingen kunnen niet worden doorgerekend.	Er wordt alleen rekening gehouden met verhuurde staat als in de erfpachtakte de bestemming huurwoning is opgenomen waardoor sprake is van een zogenaamde beperkende voorwaarde. Als in de akte de bestemming woning of koopwoning is opgenomen is er vanuit de erfpachtovereenkomst geen beperkende voorwaarde gesteld. Overigens kunnen erfpachtkosten niet worden doorgerekend omdat de huurmarkt bepaalt welke huren op een locatie haalbaar zijn. Het doorrekenen van erfpachtkosten zou de huurwoning uit de markt prijzen.
Hoe beoordeelt het college, tegen de achtergrond van de hoge waardeverschillen die zij nu construeert tussen vastgoed op eigen grond en op erfpachtgrond, het gegeven dat de OZB nog steeds wordt geheven op basis van de fictie van vrij en onbezwaard eigendom in de WOZ-waardebepaling?	De OZB wordt geheven over de WOZ-waarde. De regels hoe de WOZ-waarde moet worden bepaald zijn nationaal vastgelegd in regelgeving en de waarderingskamer ziet toe op de uitvoering. Het college heeft hier geen invloed op.
Langdurig verpachte	De gemeente kent het verschil tussen bebouwde erfpachtgrond en onbebouwde

landbouwgrond is 50 tot 40% minder waard dan onverpachte landbouwgrond. Bij langdurig verhuurde huizen wordt/werd(?) uitgegaan van een waarde van 60% van de verkoopwaarde in onverhuurde staat. Waarom gaat de gemeente Amsterdam ervan uit dat de waarde van bebouwde erfpachtgrond slechts 10% lager is dan de waarde van onbebouwde?	erfpachtgrond niet. De gemeente heeft aangegeven dat vanwege de bestaande erfpachtcontractrelatie een afslag van 10% wordt toegepast om op de erfpachtgrondwaarde uit te komen.

Afkoopsom

Bij de overgang naar eeuwigdurende erfpacht moeten, bovenop de eeuwigdurende afkoop, de resterende erfpachttermijnen in een keer worden voldaan. Dat is in het voordeel van de gemeente omdat ze direct over dit bedrag kan beschikken. Welke korting krijg ik op/vanwege deze vooruitbetaling?	Bij het berekenen van de afkoopsom, ook die van de resterende voortdurende canonbetalingen wordt er rekening mee gehouden dat u de canon vooruitbetaalt. De afkoopsom is daarom een lager bedrag dan alle resterende canonbedragen bij elkaar opgeteld.

Overstappen

Als erfpachter niet afkoopt dan kan hij feitelijk niet direct overstappen. Als hij afkoopt dan betaalt hij feitelijk dubbel. Wil de wethouder de regeling op dit punt aanpassen?	Ook als een erfpachter niet direct zijn eeuwigdurende canon kan of wil afkopen wordt hij in de mogelijkheid gesteld om direct over te stappen naar de AB2016 en de eeuwigdurende canon vast te leggen die ingaat nadat het huidige tijdvak is afgelopen. Hij kan dan altijd naar wens op een later moment afkopen. Er is geen sprake van een dubbele betaling.
Bij welk percentage overstappers is de regeling een succes en wat doet u bij falen?	Er zijn geen doelstellingen geformuleerd ten aanzien van het aantal overstappers. De gemeente denkt een goed aanbod te doen en wacht het aantal overstappers af.
Staat u open voor de adviezen van deskundigen [redacted (10)(2e)]	Wij nemen alle inspraakreacties mee in het opstellen van het definitieve voorstel zoals dat ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Rebel, de financiële doorrekening

Heeft de gemeente berekend hoeveel aan opbrengst zij minimaal nodig heeft om gelijkwaardige inkomsten te houden? – Is daar rekening mee gehouden bij het bepalen van het kortingspercentage – Hoe zorgt de gemeente dat het geld dat wordt opgehaald bij afkoop niet wordt verkwanseld?	Het college heeft adviesbureau Rebel gevraagd door te rekenen wat de inkomsten voor de gemeente zijn bij voortzetting van het huidige voortdurende erfpachtstelsel en wat de inkomsten zijn bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Deze berekeningen waren onderdeel van de overwegingen van het college om de regeling zo vorm te geven als nu wordt voorgesteld. De rapportage van Rebel is onderdeel van de stukken die bij de inspraak zijn openbaar gemaakt. Op grond van de doorrekening van Rebel blijkt dat overstappen in 2017 voor de meeste erfpachters voordeliger is dan in het huidige voortdurende erfpachtstelsel te blijven. Bij het bepalen van het kortingspercentage is hier rekening mee gehouden. Het nieuwe stelsel is zonder aanvullende korting voor de meeste erfpachters aantrekkelijker dan in het huidige erfpachtstelsel blijven.

Redelijk en billijk

Een korting van 10% is echt onvoldoende	De gemeente vindt het belangrijk dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel redelijk en billijk is. Overstappen in 2017 is in zijn algemeenheid voordeliger voor erfpachters dan in het voortdurende erfpachtstelsel blijven.
Er is geen korting opgenomen	

terwijl dat wel zo zou zijn en de korting niet zou beginnen met een 1, 2 of 3.	
Wel hoge kortingspercentages in Rotterdam, Den Haag, Utrecht	In Utrecht worden er ook geen kortingen gehanteerd bij overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende. De situaties in Rotterdam en Den Haag zijn niet direct te vergelijken.
Er zullen mensen hun woningen uit moeten omdat ze de erfpacht niet meer kunnen betalen, Amsterdam alleen voor de rijken?	Er wordt niemand gedwongen om over te stappen en is er dus ook geen sprake van gedwongen verhuizingen. Er is een vangnetregeling die voor voortdurende erfpacht bestaat en ook gaat gelden voor erfpachters die aan het einde van het tijdvak niet voor een volgend voortdurend maar een eeuwigdurend tijdvak kiezen. Erfpachters die aan het einde van het tijdvak in de problemen komen door een canonherziening op dat moment kunnen hier gebruik van maken.
Heeft u de rekentool vooraf laten invullen en wat heeft u gedaan toen u de uitkomsten zag?	Wij hebben de rekentool voorafgaand aan lancering uitgebreid getest en ook gekeken naar individuele uitkomsten verspreid over de stad. De uitkomsten gaven geen aanleiding om de systematiek aan te passen of de inspraak niet te laten plaatsvinden.
Waarom delen erfpachters niet mee in de waardevermeerdering van de grond?	Nu is het huidige stelsel nog van kracht en delen de individuele erfpachters niet in de waardestijging van de grond onder het erfpachtrecht, maar alle inwoners van Amsterdam delen in de waardestijging van erfpachtgrond. Vanaf het moment dat u bent overgestapt is dat niet meer het geval en is de waardevermeerdering voor de individuele erfpachters.

WOZ

Mijn WOZ van 1-1-2014 is hoger dan die van 1-1-2015, waarom wijkt u af van de regeling en maakt u niet gebruik van de WOZ van 1-1-2015? Waarom geen keuzevrijheid voor de erfpachter?	Dit zullen we meenemen als inspraakreactie en onderzoeken wat hiervan de effecten zouden zijn. Het gebruik van WOZ 2014 was bedoeld als voordeel voor de individuele erfpachter.
Kan inzicht worden gegeven in de WOZ-waarden van buurwoningen en kan de gemeente de WOZ aanpassen als deze niet juist is?	De WOZ-waarden zijn sinds oktober 2016 openbaar (WOZ prijspeil 2015). De WOZ-waarde met prijspeil 2014 is niet openbaar en daarom kan de gemeente deze niet verstrekken. Op het moment dat u de WOZ-beschikking ontvangt, wordt u de mogelijkheid geboden bezwaar te maken. Als uw bezwaar gegrond wordt verklaard, dan wordt de WOZ-waarde aangepast.
Bij het vaststellen van de WOZ-waarde wordt uitgegaan van eigen grond terwijl dat in Amsterdam meestal niet het geval is. De verkoopwaarde wordt mede bepaald door de resterende duur van het lopende erfpachttijdvak maar daar wordt de WOZ-waarde respectievelijk de verkoopwaarde niet voor gecorrigeerd. Dat vertekent de grondwaarde.	Het klopt dat de WOZ is berekend alsof het eigen grond is. Om die reden verlaagt de gemeente de berekende grondwaarde met 10% om uit te komen op de erfpachtgrondwaarde.

Zorgplicht

De gemeente heeft jarenlang nagelaten erfpachters goed te informeren over zwaard van Damocles van einde tijdvak waardoor nu duizenden erfpachters in problemen gaan komen. Er is een korting beloofd en feitelijk komt die er nu niet. De	De gemeente heeft op allerlei manieren geprobeerd woningkopers te informeren over erfpacht, onder andere door banners op funda.nl en het verzorgen van informatiemateriaal voor notarissen en makelaars. Daarnaast overlegt de gemeente met regelmaat met makelaars en verzorgt ook cursussen over erfpacht aan hen. De gemeente is verder geen partij bij transacties en heeft dus verder ook niet de mogelijkheid woningkopers te informeren.

10% + 28% is geen korting. De overheid is daardoor onbetrouwbaar, hoe gaat u daar mee om?	
Begrijpt u de emoties van de erfpachter? Waarom heeft u hier geen rekening mee gehouden?	Natuurlijk zijn de emoties begrijpelijk. Een woning is iets heel persoonlijks en de kosten van erfpacht spelen een grote rol in de financiële situatie van mensen. Nu heel goed te zien is wat erfpacht betekent, zijn veel mensen daarvan geschrokken. Dat zou aan het einde van het tijdvak in het huidige stelsel niet anders zijn geweest. Het is belangrijk dat een erfpachter zich bewust is van erfpacht en met de Overstapregeling krijgt de erfpachter er een mogelijkheid bij. Kiezen voor eeuwigdurende zekerheid nu, op basis van de WOZ van 1-1-2014 met de mogelijkheid om pas aan het einde van het huidige tijdvak de nieuwe canon te gaan betalen. Belangrijk is ook: de keuze om over te stappen is vrijwillig. De gemeente heeft een Overstapregeling willen voorleggen die redelijk en billijk is. Na afloop van de inspraak zullen alle reacties worden meegewogen in het definitieve voorstel waarna de gemeenteraad de Overstapregeling zal worden voorgelegd.