



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Rekenkamer Amsterdam
De heer dr. J.A. de Ridder
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Datum 19 november 2019
Ons kenmerk 2019-13011
Uw kenmerk RA_19_198
Behandeld door mr. M.C. van Gils; m.van.gils@amsterdam.nl; en
mr. B.A.G.P. Rijpert; b.rijpert@amsterdam.nl
Kopie aan --
Bijlage(n) --
Onderwerp Bestuurlijke reactie op concept rekenkamerbrief *Canonherziening einde tijdvak en Verlengde afkoop erfpacht*

Geachte heer De Ridder,

Met belangstelling heeft ons college kennisgenomen van het concept van de Rekenkamerbrief 'Canonherziening einde tijdvak en Verlengde Afkoop erfpacht' en de twee aanbevelingen die u doet. Het college is van mening dat met de invoering van eeuwigdurende erfpacht en de Overstapregeling de toekomstige canon voor de erfpachters aanzienlijk transparanter is geworden. Daarnaast worden in de algemene publiekscampagne en de persoonlijke informatievoorziening rondom de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, erfpachters duidelijk en volledig voorgelicht over de keuzemogelijkheden die zij hebben. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid inhoudelijk te reageren op uw conceptbrief.

Inleiding

Het Amsterdamse erfpachtstelsel kent een lange historie. Sinds 1896 geeft Amsterdam haar gronden vrijwel alleen nog maar in erfpacht uit en vanaf 1915 bestaat het voortdurende erfpachtstelsel. In het voortdurende stelsel worden erfpachtrechten voor onbepaalde tijd uitgegeven maar wordt periodiek (veelal eens in de 50 jaar) onder meer de canon herzien op basis van de dan actuele waarde van de grond.

In 2012 en 2013 heeft uw Rekenkamer onderzoek gedaan naar onder meer de canonherziening einde tijdvak waarbij werd geconcludeerd dat de gemeentelijke aanbidding bij canonherziening einde tijdvak beperkt doelmatig was. U heeft aanbevolen om te onderzoeken hoe de gemeentelijke aanbidding bij einde tijdvak voorspelbaar, begrijpelijk en controleerbaar kon worden gemaakt.

Vanaf 2014 heeft de gemeente Amsterdam gewerkt aan een vernieuwing van het erfpachtstelsel. Reden hiervoor was dat het voortdurende erfpachtstelsel een aantal knelpunten kende waaronder:

- plotselinge stijging van de (woon)lasten bij canonherziening einde tijdvak;
- onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon bij aanvang van een nieuw tijdvak en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
- ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon bij canonherziening einde tijdvak;

De gemeente heeft daarom besloten het erfpachtstelsel ingrijpend te vernieuwen. Na advies van een externe, onafhankelijke Grondwaardecommissie en na uitgebreide maatschappelijke consultatie heeft de gemeente in de zomer van 2016 het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe gronduitgiftes ingevoerd. Vervolgens is in de zomer van 2017 de Overstapregeling vastgesteld waarmee woningerfpachters vrijwillig kunnen overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

U concludeert - na vervolgonderzoek in september en oktober 2019 – onder meer dat:

- de toekomstige canon voorspelbaarder is geworden;
- na 31 december 2019 de canon minder voorspelbaar wordt; en
- de waardebepaling slechts beperkt begrijpelijk en controleerbaar is.

U doet in uw conceptbrief van 8 november jl. twee aanbevelingen:

- Maak de waardebepaling voor erfpachters begrijpelijk en controleerbaar; en
- Maak het de erfpachters vóór 31 december 2019 op een begrijpelijke manier duidelijk welke keuzemogelijkheden zij hebben.

Maak de waardebepaling voor erfpachters begrijpelijk en controleerbaar

Het college is van mening dat met de stelselwijziging van 2016 en 2017 de toekomstige canon aanzienlijk transparanter (voorspelbaarder, begrijpelijker en controleerbaarder) is geworden. Dit geldt met name voor erfpachters met een eeuwigdurend recht, omdat de canon enkel nog jaarlijks geïndexeerd wordt met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar. Voor woningerfpachters, waarvan het recht nog gewijzigd gaat worden als gevolg van een canonherziening einde tijdvak of (vrijwillige) overstap naar eeuwigdurende erfpacht, wordt de wijze waarop de canon bepaald volledig beschreven in de openbare beleidsstukken.

Op advies van de Grondwaardecommissie wordt de residuele methode gehanteerd om de grondwaarde te bepalen. De Grondwaardecommissie adviseerde tevens om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen en hierop de opstalwaarde in mindering te brengen om zo te komen tot de grondwaarde. Uit de grondwaarde kan vervolgens de canon afgeleid worden. De WOZ-waarde is voor iedere erfpachter bekend, begrijpelijk, controleerbaar en er bestaat een bezwaarmogelijkheid.

De gemeente heeft er voor gekozen om de opstalwaarden per object om te zetten in Buurt Straat Quote (BSQ), zodat elke erfpachter op relatief eenvoudige wijze, met de formule $WOZ \times BSQ$, de grondwaarde voor zijn eigen woning kan uitrekenen. Op deze grondwaarde vindt een 10% afslag plaats om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Vervolgens wordt door middel van

vermenigvuldiging met het jaarlijks vast te stellen canonpercentage (binnen een bandbreedte van 2,39% en 4,23%) de canon bepaald.

De gemeente maakt de buurtstraatquotes en het canonpercentage jaarlijks bekend, waardoor een erfpachter op elk willekeurig moment met de bij hem bekende parameters en de eenvoudige formule WOZxBSQ de canon voor zijn erfpachtrecht kan berekenen.

De wijze waarop de buurtstraatquotes worden berekend staat vastgelegd in rekenregels in het Beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten. Hierin staat beschreven welke data gebruikt worden en welke berekeningen vervolgens gedaan worden om tot een lijst met buurtstraatquotes voor eengezins- een meergezinswoningen te komen. Jaarlijks worden deze berekeningen door de gemeente uitgevoerd conform het vastgestelde beleid en gecontroleerd door externe, onafhankelijke deskundigen, te weten de adviesbureau SEO Economisch Onderzoek en prof. Dr. H.L.F. de Groot, hoogleraar Economische Dynamiek van de Vrije Universiteit Amsterdam.

Het college is zoals hiervoor gezegd van mening dat met de stelselwijziging de toekomstige canon al aanzienlijk transparanter is geworden. Richting erfpachters zal echter - naar aanleiding van uw aanbeveling - op korte termijn in de communicatie nog meer aandacht zijn voor het toegankelijk en begrijpelijk uitleggen van de wijze van grondwaardebepaling en de totstandkoming van de buurtstraatquote.

Maak het de erfpachters vóór 31 december 2019 op een begrijpelijke manier duidelijk welke keuzemogelijkheden zij hebben

Bij de invoering van de Overstapregeling in 2017 is besloten om erfpachters tot en met 31 december 2019 in de gelegenheid te stellen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht op basis van de WOZ-waarde met peildatum 2014 (of 2015 als die gunstiger is), de buurtstraatquote van 2017 en een kortingspercentage van 25% (in 2018 verhoogd naar 35%). Na 31 december 2019 vervallen deze gunstige voorwaarden en wordt er gebruikgemaakt van de WOZ-waarde van de beschikking van 2019 (met waardepeildatum 2018), de buurtstraatquote van 2020 en een kortingspercentage van 25%. Het indienen van een aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht vóór 1 januari 2020 kan dus voor erfpachters aantrekkelijk zijn. De gemeente attendeert erfpachters hier uitvoerig op en geeft daarbij uitgebreid toelichting over de diverse mogelijkheden.

Algemene campagne-inzet én persoonlijke informatie

De informatievoorziening richting de erfpachters loopt via twee verschillende lijnen:

- Eerste lijn is een algemene campagne waarbij erfpachters vooral worden opgeroepen om zich in hun erfpachtsituatie te verdiepen, en om vóór 1 januari 2020 naar het Overstapportaal te gaan voor meer inzicht; en
- Tweede lijn is persoonlijke informatievoorziening, via de rekentool, het Overstapportaal en het Persoonlijk Informatie Pakket. Hierbij krijgt de erfpachter alle informatie die op zijn persoonlijke erfpachtsituatie van toepassing is. Deze informatie is gedetailleerd en bevat alle keuzemogelijkheden die voor hem van toepassing zijn.

De invulling op hoofdlijnen van de campagne is een bewuste strategische keuze. Erfpacht is – zoals u zelf aangeeft – een ingewikkeld onderwerp. Klanttesten van campagnemiddelen die de gemeente

heeft uitgevoerd tonen aan dat het van belang is om erfpachters niet te overspoelen met informatie. Het geven van méér informatie op abstract niveau helpt mensen niet bij hun keuze. De bereidheid om zich te verdiepen in het onderwerp erfpacht neemt daardoor juist af. Daarom is een globale campagne die mensen aanzet tot actie in dit geval het meest effectief.

Op het moment dat erfpachters zich gaan oriënteren – via het Overstapportaal en het persoonlijk informatiepakket – worden alle keuzemogelijkheden op een rij gezet (inclusief blijven in het huidige stelsel, de inzet van deskundigen, verlengd afkopen en eerst vastklikken, dan afkopen) en aangevuld met financiële informatie. Op dat moment kan de erfpachter de informatie direct relateren aan zijn persoonlijke situatie.

Van belang hierbij is ook dat erfpachters nog voldoende tijd hebben om de keuzemogelijkheden te vergelijken en hun beslissing te nemen. Erfpachters hoeven vóór 1 januari 2020 géén beslissing te nemen over hun eventuele overstap. Zij hoeven alleen (in het Overstapportaal, via het webformulier of desnoods per e-mail) een aanvraagdatum te registreren. Doen zij dat vóór 1 januari 2020 dan zijn ze verzekerd van de gunstige overstapvoorwaarden. De definitieve keuze tussen overstappen of niet (en zo ja: in welke vorm) maakt de erfpachter pas nadat hij de aanbieding van de gemeente heeft ontvangen.

Acties op korte termijn mede naar aanleiding van aanbeveling Rekenkamer

Het college is van mening dat de voorlichting in het kader van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht duidelijk en volledig is. In het laatste deel van de algemene erfpachtcampagne en in de persoonlijke informatie aan de erfpachters zal vóór 1 januari 2020 - mede naar aanleiding van uw aanbeveling – nog onder meer het navolgende worden gedaan:

- In november ontvangen alle erfpachters die nog géén aanvraag hebben gedaan nog een persoonlijke brief. Daarin wordt, mede naar aanleiding van uw aanbevelingen, nogmaals expliciet aandacht besteed aan de mogelijkheid om de canon vast te klikken en later alsnog af te kopen.
- Ook worden erfpachters er nogmaals op gewezen dat de mogelijkheid bestaat om in het huidige stelsel te blijven (met een verwijzing naar de campagnewebsite).
- De informatie op de campagnewebsite is naar aanleiding van uw aanbevelingen verder aangevuld (o.a. optie deskundigen).

Deze bestuurlijke reactie mag integraal worden opgenomen in uw openbare eindrapportage.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



Marieke van Doorninck
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid