



Nota van beantwoording zienswijzen herziening erfpachtstelsel gemeente Diemen

Algemene toelichting

Er zijn 112 inspraakreacties ingediend. Onder deze inspraakreactie bevinden zich twee inspraakreactie die zijn opgesteld namens eigenaren van woningen in de VvE's Wijde Blik I t/m IX, Beatrix 2 en bewonersgroep Pr. Marijkestraat. De eerste inspraakreactie is als petitie overhandigd aan wethouder Scholten. De 2^e inspraakreactie is schriftelijk ingestuurd. Veel van de deelnemers aan deze petitie hebben ook zelfstandig nog een inspraakreactie aan de gemeente gezonden. Ten dele worden daarin de argumenten, die in de twee genoemde inspraakreacties zijn opgesomd, herhaald. Maar in deze individuele inspraakreacties worden ook andere argumenten opgevoerd. Bij de beantwoording van de zienswijzen is gekozen voor een thematische benadering en wordt per onderwerp aangegeven op welke inspraakreacties m.b.t. dit onderwerp wordt gereageerd. Daarbij is een onderscheid gemaakt in zienswijzen die zijn gericht op:

1. het proces waarlangs de voorstellen tot stand zijn gekomen;
2. de methodiek van de bepaling van de waardegrondslag;
3. vergelijking met andere gemeente(n);
4. effecten van de voorstellen;
5. voorgestelde alternatieven;
6. overige zienswijzen.

De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een zaaknummer als bijlage bij deze nota gevoegd. Per onderwerp worden de zaaknummers, waaronder de ingezonden zienswijzen in het gemeentelijk zaakstelsel zijn geregistreerd, genoemd. Op de zienswijzen zijn die zaaknummers aangegeven. Bij ieder gehandeld onderwerp zijn de zaaknummers van de betreffende zienswijzen genoemd. Als bijlage is bijgevoegd een begrippenlijst met een definitie van de belangrijkste begrippen.

Beantwoording zienswijzen

Proces

1. Erfpacht in relatie tot coalitieakkoord

De wijze waarop de voorstellen zijn voorbereid strookt niet de uitspraken in het coalitieakkoord om zoveel mogelijk mensen in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. Daarnaast zijn de voorstellen strijdig met de ambities "Waar meer mensen betaalbaar kunnen wonen". Juist minder welstandige inwoners van Diemen, die in ruime mate woonachtig zijn in met erfpacht belaste huizen, worden de dupe en zullen noodgedwongen moeten vertrekken.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-087621	2019-088655	2019-088661	2019-089003	2019-089150
2019-089390	2019-089393	2019-089532	2019-090252	2019-090253
2019-091040				

Reactie

Bij de voorbereiding van de voorstellen is een klankbordgroep, waarin vertegenwoordigers van VvE's lid waren, ingesteld. Verder zijn notariaat en lokale makelaars geconsulteerd. Wij verwijzen verder naar punt 12. De verwijzing naar de passage "Betrokken: Laagdrempelig en Open Bestuur samen met Raad en Bewoners" is in onze ogen onterecht. De uitwerking van de omgevingsvisie en -plan, die de hele samenleving 'raakt' is niet vergelijkbaar met een beleidsproces dat alleen van invloed is op de privaatrechtelijke verhouding tussen de gemeente en ca. 500 erfpachters.

De ambitie zoals verwoord in de paragraaf 'Waar meer mensen betaalbaar kunnen wonen' is om in de coalitieperiode via de bouw van sociale en middeldure huurwoningen het aantal betaalbare woningen te vergroten. De verwijzing naar deze paragraaf is gebaseerd op de veronderstelling dat door de herziening van het erfpachtstelsel de betaalbaarheid van de woning van de betreffende eigenaren in het geding komt. Zoals uitvoerig toegelicht in de punten 26 en 30 is dat geenszins het geval. De gemeente respecteert het 'uitdienen' van de bestaande contracten. De erfpachter bepaalt zelf of hij vroegtijdig wil overstappen of niet. In het laatste geval betekent het dat zijn woonlasten gedurende gemiddeld de komende zestien jaar, afgezien van een periodieke indexering van de canon, niet zullen stijgen als gevolg van de erfpachtlasten. Daarom wordt er in onze ogen ten onrechte verwezen naar de ambities in het coalitieakkoord.

2. Duur besluitvormingstermijn

Onder verwijzing naar het door het college van burgemeester en wethouders in 2014 genomen besluit wordt gewezen op de lange besluitvormingsperiode waardoor nu de WOZ-waarde veel hoger is dan in 2014.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-087621	2019-088362	2019-088655	2019-089305	2019-089390
2019-089436	2019-089833	2019-089846	2019-090361	2019-090376
2019-090540	2019-090940	2019-092393	2019-092394	

Reactie

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 november 2014 de Nota Erfpacht vastgesteld. Deze nota had voor een belangrijk deel een beschouwend karakter. De belangrijkste beleidsmatige uitspraak in deze nota is dat eeuwigdurende erfpacht het uitgangspunt voor de herziening van het erfpachtstelsel wordt. Daarmee is ook hét belangrijkste doel van deze nota genoemd, namelijk aan kopers en financiers alvast meer duidelijkheid te geven over de condities waaronder de gemeente expirerende erfpachten in de toekomst wil verlengen. Over de voor het bepalen van de hoogte van de canon en afkoopsom relevante variabelen worden geen inhoudelijke uitspraken in de nota gedaan. De in de nota opgenomen cijfervoorbeelden vervullen slechts de functie van een cijfermatige toelichting.

Gezien het voorgaande zijn in die nota op geen enkele wijze verwachtingen gewekt over het moment waarop het college van burgemeester en wethouders deze uitgangspunten uitwerkt in een voorstel tot invoering van een stelsel op basis van eeuwigdurende erfpacht.

De in 2014 door het college vastgestelde nota kent geen beschouwingen over een conversieregeling waarmee erfpachters vroegtijdig kunnen overstappen naar de nieuwe regeling. Deze conversieregeling is in het huidige voorstel als een extra optie voor erfpachters uitgewerkt. De suggestie dat door vertraging in de gemeentelijke besluitvorming erfpachters nu worden geconfronteerd met een hoge WOZ-waarde is daarom niet juist. Aanvullend geldt dat de voorgestelde conversieregeling een recht en geen verplichting is voor de erfpachter.

3. *Inspraak reactie namens VvE's Wijde Blik I t/m IX, Beatrix 2 en bewonersgroep Pr. Marijkestraat De VvE's hebben zich de afgelopen twee maanden georiënteerd en besloten om gezamenlijk te onderzoeken of een zogenaamde 'sterfhuys constructie' voor de erfpachtsituatie haalbaar is. Hierin is, kort gezegd, van een overstap naar eeuwigdurende erfpacht geen sprake, maar wordt het bloot*

eigendom gelijk overgedragen aan de VvE's en eindigt de erfpacht voor alle individuele bewoners aan het einde van de huidige looptijd, of zoveel eerder als de laatste woning de koopsom heeft voldaan. Tegelijk met dit voorstel wordt een aantal inhoudelijke voorstellen naar voren gebracht.

*Zienswijzen met zaaknummer
2019-090565*

Reactie

De initiatiefnemers hebben de gemeente verzocht om de besluitvorming over de huidige voorstellen op te schorten en in onderhandeling te treden met initiatiefnemers over de condities waaronder medewerking aan de 'sterfhuiskonstructie' verleend zou kunnen worden. Omdat in ogen van het college de huidige voorstellen deze constructie in beginsel mogelijk maakt, is opschorting van het besluitvormingsproces geen noodzakelijke voorwaarde.

In samenhang met dit voorstel zijn twee bezwaren tegen de voorgestelde systematiek aangevoerd. Op beide bezwaren wordt inhoudelijk ingegaan onder bij de punten 14 en 17.

4. Waarom dit voorstel nu?

In de zienswijze wordt de vraag gesteld waarom, gezien het feit dat de (meeste) rechten pas in 2036 aflopen, het college nu met dit voorstel komt.

*Zienswijzen met zaaknummer
2019-088995*

Reactie

Het college komt nu met dit voorstel zodat alle bij erfpachters, (potentiële) kopers, makelaars en financiers duidelijkheid bestaat over de condities waaronder na afloop van het huidige contract omzetting naar eeuwigdurende erfpacht zal plaatsvinden.

5. Inspraakperiode te kort

In een aantal zienswijzen wordt onder verwijzing naar de complexiteit van het onderwerp en de lange voorbereidingstijd de verleende inspraakperiode als tekort aangemerkt.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088393	2019-088649	2019-088655	2019-089395	2019-089538
2019-089553	2019-089846	2019-089855	2019-089863	2019-089868
2019-089872	2019-090362	2019-090364	2019-090370	2019-090373
2019-090377	2019-090378	2019-090574	2019-090575	2019-090577
2019-090938	2019-090944	2019-090948	2019-091283	2019-090283
2019-090285	2019-089389			

Reactie

Op basis van de Inspraakverordening van de gemeente geldt bij beleidsvoornemens een inspraakperiode van zes weken. Naar aanleiding van verzoeken op de informatieavonden deze te verlengen is besloten om de inspraakperiode te verlengen tot 10 weken. Daarmee is op voorhand al aan het verzoek van belanghebbenden tegemoet gekomen.

6. In het verleden is geen afkoop mogelijk geweest

In een aantal zienswijzen wordt gewezen op het feit dat eerdere verzoeken om de canonverplichting van de tijdelijke erfpacht af te kopen door de gemeente zijn afgewezen.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-089305 2019-089855 2019-090361 2019-090378 2019-090526
2019-090540 2019-092393

Reactie

Op basis van het bestaand beleid van de gemeente geldt voor particuliere koopwoningen dat afkoop van de bestaande canonverplichting niet mogelijk is. Daarom zijn eerdere verzoeken afgewezen. De Algemene Bepalingen 1958 bezitten geen optie tot afkoop van de canonverplichting. Bij het in 1999 door het college vastgestelde splitsingsbeleid voor appartementen is ook niet voorzien in de optie van afkoop van de canonverplichting.

7. In strijd met redelijkheid en billijkheid

In een aantal zienswijzen wordt het standpunt ingenomen dat de voorstellen in strijd zijn met redelijkheid en billijkheid.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088655 2019-089393

Reactie

Redelijkheid en billijkheid behelst de sociaal aanvaardbare normen zoals ze door het gewoonterecht, ongeschreven recht of algemene rechtsbeginselen zijn geformuleerd. De gemeente wordt verweten in haar voorstellen in strijd met dit principe te handelen omdat:

- de voorstellen te complex zijn;
- men het niet eens is met de voorgestelde rekenmethode of resultaat van de rekenmethode;
- de gemeente erfpachters niet in staat stelt vrijwillig over te stappen.

De kern van de voorstellen is vergelijkbaar met de methoden zoals die door andere gemeenten zijn toegepast. De gemeente respecteert de bestaande privaatrechtelijke overeenkomsten volledig en biedt daarnaast in haar voorstellen maximale flexibiliteit aan de erfpachters.

8. Te laat geïnformeerd dat WOZ 1-1-2018 als peildatum wordt gehanteerd

De eigenaren zijn te laat geïnformeerd dat de WOZ per 01-01-2018 de waardegrondslag vormt voor de berekening van de grondwaarde voor een eventuele conversie in 2020. Als dat wel was gebeurd, had men tijdig bezwaar tegen de aan de WOZ 1-1-2018 ten grondslag liggende taxatie kunnen indienen.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-092389

Reactie

De gemeenteraad moet eerst instemmen met het nieuwe erfpachtstelsel en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten, alvorens daar actief over wordt gecommuniceerd. Daarnaast schuift de peildatum van de WOZ-waardering ieder jaar met een jaar op. Ieder jaar kunnen eigenaren bezwaar aantekenen tegen de dan geldende WOZ-waardering.

9. Niet duidelijk dat op korte termijn al herziening erfpachtstelsel plaatsvindt

Tijdens de aankoopprocedure is telefonisch contact geweest met de gemeente over het voornemen van de gemeente na afloop van het bestaand erfpachtcontract. Op dat moment was er nog geen duidelijkheid over moment van herziening. Tegen het eind van de looptijd zou er een nieuw voorstel gedaan worden. Daardoor bestond voldoende tijd om door te sparen financieel te anticiperen op die ontwikkeling.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088655	2019-089150	2019-089591	2019-089829	2019-089833
2019-090238	2019-090364	2019-090571	2019-089389	2019-090281

Reactie

Februari 2019 is als vervolg op de door het college van burgemeester en wethouder november 2014 vastgestelde Nota Erfpacht een plan van aanpak voor herziening van het erfpachtstelsel vastgesteld. Op het moment van contact met de gemeente bestond er inderdaad nog geen duidelijkheid over het moment waarop een voorstel voor herziening zou worden voorbereid. Omdat de voorstellen aan de erfpachter de vrijheid bieden zelf te bepalen wanneer men wil overstappen, blijft er voldoende tijd over om te sparen.

10. Het betreft een eenzijdige regeling waar de belanghebbenden onvoldoende bij zijn betrokken. *Hetgeen nu voor ligt is een eenzijdige regeling van de gemeente, waarin in onvoldoende mate rekening wordt gehouden met de gerechtvaardigde belangen van huiseigenaren.*

Zienswijzen met zaaknummer

2019-089846	2019-090565	2019-090944
-------------	-------------	-------------

Reactie

De suggestie dat de condities bij heruitgifte de resultante van een onderhandelingsproces tussen de erfverpachter en de erfpachter behoort te zijn is niet juist. Het is de erfverpachter die de condities waaronder heruitgifte plaatsvindt bepaalt. De erfpachter heeft recht om de aanbieding niet te aanvaarden. In het geval hij de aanbieding niet accepteert zal de gemeente gehouden zijn om aan de erfpachter een schadeloosstelling voor de opstal te vergoeden.

De methodiek van bepaling van de waardegrondslag

11. Algemeen bezwaar tegen de rekenmethode

In een aantal zienswijzen worden algemene bezwaren tegen de door de gemeente gehanteerde berekeningsmethode naar voren gebracht.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-089591	2019-090252	2019-090253	2019-090542	2019-090571
2019-090572	2019-090573	2019-090574	2019-092400	

Reactie

De algemene bezwaren die tegen de gevoerde rekenmethode naar voren worden gebracht, zijn vooral gericht op het resultaat van die berekening. Te complex, niet vergelijkbaar met methoden van andere gemeenten en onvoldoende onderbouwd worden als argumenten aangevoerd.

De voorstellen zijn uitvoerig uitgewerkt en onderbouwd in de nota Herziening Erfpachtbeleid. Bij die uitwerking is ook gestreefd naar een zo eenvoudig mogelijke systematiek. Bij de uitwerking van de methodiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de methoden die ook in andere gemeenten worden gehanteerd. Toepassen van de WOZ als waardegrondslag wordt door nagenoeg alle gemeenten gehanteerd. In de wijze waarop de waardecomponent grond van de WOZ-waarde wordt afgeleid en de wijze waarop het depreciatiepercentage wordt bepaald treden verschillen tussen individuele gemeenten op. Lokale omstandigheden en samenstelling van de erfpachtportefeuille spelen hierbij ook een rol. Zie ook de reactie bij punt 11.

12. De berekening is te complex

In een aantal zienswijzen wordt de gehanteerde berekeningswijze complex genoemd en wordt de gemeente verweten onvoldoende voorlichting over de methodiek te hebben gegeven. In sommige zienswijze wordt daarbij de gemeente verweten de zorgplicht onvoldoende te zijn nagekomen.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088337	2019-088389	2019-089300	2019-089390	2019-089393
2019-089395	2019-089535	2019-089537	2019-089543	2019-089872
2019-090206	2019-090238	2019-090242	2019-090276	2019-090278
2019-090364	2019-090370	2019-090377	2019-090571	2019-090938
2019-089102	2019-090283	2019-089389	2019-090281	2019-092822

Reactie

Niet ontkend kan worden dat de materie door veel belanghebbenden als lastig wordt ervaren. Daarom zijn bij de voorbereiding van de voorstellen vertegenwoordigers van VvE's verzocht zitting te nemen in een klankbordgroep. In die bijeenkomsten is de systematiek uitvoerig toegelicht en zijn toelichtingen beschikbaar gesteld. Maar een beperkt aantal VvE's heeft ondanks dat de besturen zijn gerappelleerd gehoor gegeven aan de oproep zitting te nemen in de klankbordgroep. Aanvullend heeft de gemeente voorafgaand aan de start van de inspraakprocedure twee informatieavonden gegeven. Ook zijn alle voorstellen, presentaties en samenvattingen van de avonden op de gemeentelijke website geplaatst. Verder zijn gestelde vragen zo spoedig mogelijk beantwoord. Al deze maatregelen zijn genomen om belanghebbenden zo goed mogelijk te informeren.

13. Hanteren WOZ als waardegrondslag

In een aantal zienswijzen wordt gewezen op het feit dat woningen met een gelijke woninggrootte verschillende WOZ-waarde bezitten, hetgeen dan op basis van de systematiek ook leidt tot een afwijkende canon of afkoopsom bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Verder wordt gewezen op het effect dat koppeling van hoogte van de erfpacht aan WOZ-waardering invloed kan hebben op de ontwikkeling van de WOZ-waarde.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088260	2019-088661	2019-089393	2019-089436
-------------	-------------	-------------	-------------

Reactie

De waarde van een woning wordt niet alleen bepaald door de woninggrootte maar onder andere ook door ligging en de bouwtechnische staat. Omdat de componentwaarde van de grond wordt afgeleid van de totale waarde van het object (opstal en grond (de WOZ-waarde), kan dit inderdaad tot verschillen leiden. Het aan de WOZ-waardering ten grondslag liggende taxatieverslag wordt als bijlage bij de OZB-beschikking meegezonden. Er zijn ook genoeg mogelijkheden in de markt om referenties in te winnen. De suggestie dat door het hanteren van de WOZ als waardegrondslag een ongewenste prikkel voor de gemeente ontstaat om de WOZ-waarde (extra) te laten stijgen is daarom onterecht.

14. Gebruik grondquote nieuwbouw als grondslag

In diverse zienswijzen wordt het gebruik van de grondquote voor nieuwbouwwoningen om de grondwaardecomponent van de WOZ waarde af te leiden als onjuist aangemerkt.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-087621	2019-088362	2019-088375	2019-088393	2019-088510
2019-088655	2019-088661	2019-089003	2019-089064	2019-089150
2019-089390	2019-089393	2019-089395	2019-089436	2019-089532
2019-089538	2019-089543	2019-089553	2019-089556	2019-089673

2019-089855	2019-089863	2019-089868	2019-089869	2019-089872
2019-090233	2019-090262	2019-090267	2019-090276	2019-090361
2019-090362	2019-090364	2019-090370	2019-090373	2019-090378
2019-090540	2019-090565	2019-090572	2019-090575	2019-090577
2019-090938	2019-090940	2019-090944	2019-090948	2019-089102
2019-090283	2019-090285	2019-090287	2019-089386	2019-089389
2019-091040	2019-090281	2019-092393	2019-092822	

Reactie

Gemeenten hebben bij het bepalen van de waardegrondslag voor het vaststellen van de hoogte van de canon de keuze tussen toepassen van:

- individuele taxaties, waarbij de uit de taxatie afgeleide grondwaardecomponent met een depreciatiefactor wegens de beperkingen van het erfpachtrecht ten opzichte van eenzelfde onroerende zaak in eigendom wordt gecorrigeerd (gemeente Den Haag);
- toepassen van de vastgestelde WOZ-waarde als waarde van opstal en grond, waarna de componentwaarde van de grond wordt afgeleid van deze WOZ-waarde.

Bij taxatie is per definitie sprake van een bepaling van de actuele waarde van opstal met grond waarna de waardecomponent grond van de totale waarde wordt afgeleid. Bij toepassing van de WOZ-waarde ligt de peildatum taxatie gemiddeld 2,5 jaar eerder dan het moment van conversie (conversie medio 2020 vindt plaats op basis van WOZ-waarde peildatum 1-1-2018).

Aan de voorstellen voor de bepaling van de waardegrondslag bij eeuwigdurende erfpacht ligt eenvoud en transparantie ten grondslag. Daarom is aansluiting gezocht bij de WOZ-waarde als waardegrondslag voor het object en bij de grondquotes uit het grondprijnsbeleid van de gemeente voor vergelijkbare types van nieuwbouw voor de allocatie van de grondwaardecomponent.

Het toepassen van een grondquote kan niet los worden gezien van het depreciatiepercentage. Het depreciatiepercentage is de vermindering in waarde van een in erfpacht uitgeven onroerende zaak wegens de beperkingen van het erfpachtrecht ten opzichte van eenzelfde onroerende zaak in eigendom. In zijn algemeenheid gelden vijf argumenten voor het toepassen van depreciatie:

- de duur van de erfpachtovereenkomst, als deze korter is, dan eeuwigdurend;
- de aanwezigheid van beperkende bepalingen voor de erfpachter in de erfpachtvoorwaarden;
- de incourantheid van erfpacht ten opzichte van eigendom;
- het perceel is bebouwd en dus niet meer vrij in te delen;
- rechten die de bloot eigenaar voor zichzelf houdt.

Nu eeuwigdurende erfpacht wordt aangeboden, zijn er geen beperkingen meer t.a.v. de duur van de erfpachtovereenkomst. In de voorgestelde Algemene Bepalingen zijn geen beperkende bepalingen opgenomen, die verder reiken dan de publiekrechtelijke bepalingen t.a.v. het gebruik. Uit de frequentie waaronder de woningen zelfs op basis van tijdelijke erfpacht worden verkocht, lijkt geen sprake te zijn van incourantheid t.o.v. eigendom. Mocht die er zijn, zal de invoering van eeuwigdurende erfpacht die alsnog wegnemen. De gemeente houdt in de voorgestelde AB geen rechten voor zichzelf als bloot eigenaar. Blijft als enige relevante beperking over dat het perceel is bebouwd en niet meer vrij in te delen. Het voorgestelde depreciatiepercentage van 40% betekent dat t.o.v. bouwrijpe grond, die t.b.v. nieuwbouw wordt uitgegeven, de grondwaarde 40% lager wordt gewaardeerd. Ter vergelijking, Amsterdam hanteert een depreciatiepercentage van 10%.

De gemeente Zaanstad hanteert een systematiek waarbij de grondquote en depreciatiefactor afhankelijk zijn van de bouwperiode. In tabel 1 zijn de uitgangspunten van de gemeenten Zaanstad en Utrecht voor woningen in de bouwperiode 1961-1970 aangegeven.

Gemeente	Waardegrondslag in 2020	Grondquote (a)	Depreciatiepercentage (b)	Factor waardecomponent grond (a*(1-b)) In 2020
Zaanstad	WOZ 1-1-2019	35% type woningen	40%	21% * WOZ
Utrecht	WOZ 1-1-2018	32,1% egw 21% appartementen	Geen depreciatiefactor	32,1% * WOZ 21%* WOZ
Diemen	WOZ 1-1-2018	39,5% egw 39% appartementen	40%	23.7% * WOZ 23.4% WOZ

Tabel 1 Uitgangspunten waardecomponent andere gemeenten

Daaruit blijkt dat de uitgangspunten die deze gemeenten hanteren goed vergelijkbaar zijn met de resultaten van de voorstellen. De lagere factor in Zaanstad moet worden verhoogd met de stijging van de WOZ-waarde 1-1-2018 naar 2019 (ca. 7% landelijk). Samenvattend geldt dat het toepassen van de grondquote voor nieuwbouw, in combinatie met een depreciatiepercentage van 40% en WOZ-waarde peildatum 1-1-2018 in 2020 leidt tot vergelijkbare resultaten elders.

15. Verwijzing naar de (kortings)regeling van de gemeente Amsterdam

In een aantal zienswijzen wordt verwezen naar de Amsterdamse regeling, die uitgaat van een eerdere peildatum (1-1-2014 of 1-1-2015) voor de WOZ-waarde en buurstraatquotes hanteert, die lager zijn dan de grondquotes.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-064018	2019-087621	2019-088393	2019-088649	2019-088651
2019-088655	2019-088661	2019-089004	2019-089150	2019-089300
2019-089390	2019-089393	2019-089395	2019-089544	2019-089548
2019-089553	2019-089673	2019-089855	2019-089863	2019-089869
2019-089872	2019-090233	2019-090242	2019-090267	2019-090269
2019-090361	2019-090362	2019-090364	2019-090373	2019-090377
2019-090378	2019-090540	2019-090565	2019-090573	2019-090574
2019-090575	2019-090577	2019-090938	2019-090940	2019-090948
2019-091283	2019-089102	2019-090283	2019-090285	2019-090287
2019-089386	2019-091040	2019-090281	2019-092388	2019-092389
2019-092393	2019-092822			

Reactie

Amsterdam kent zowel tijdelijke erfpachten als voortdurende erfpachten. Waar de vergelijking met Amsterdam wordt gemaakt, wordt verwezen naar de Amsterdamse overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente Diemen kent op dit moment echter een tijdelijk erfpachtstelsel. Het wezenlijk verschil tussen tijdelijk en voortdurende erfpacht is dat bij voortdurende erfpacht de looptijd wel eeuwigdurend is, maar na afloop van een tijdvak (50 of 75 jaar) de grondwaarde als grondslag voor de canon wordt herzien. Tijdelijke erfpacht kent één tijdvak waarna het erfpachtrecht expireert. Of daarna tot heruitgifte wordt overgegaan is afhankelijk van het bereiken van overeenstemming tussen beide partijen.

De aantrekkelijkheid van de tijdelijke Amsterdamse overstapregeling voor conversie van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht wordt bepaald door volgende factoren:

- o een WOZ-waarde op peildatum 1-1-2014 of 1-1-2015 (laagste geldt);
- o een buurstraatquote (grondquote) die in de overgangsregeling is 'bevrozen' op 2017;
- o een kortingspercentage van de canon bij overstap van 25% dat in de overstapregeling nog eens met 10% is verhoogd naar 35%.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft besloten om de tijdelijke overstapregeling eind 2019 te beëindigen. In 2020 wordt de WOZ-waarde 1-1-2018 als waardegrondslag gehanteerd, gelden de buurtstraatquotes 2020 en vervalt het extra kortingspercentage van 10%. Samenvattend geldt dat de vergelijking van de voorstellen voor Diemen met de tijdelijke overstapregeling in Amsterdam niet aan de orde is.

In Amsterdam bestaat ook de mogelijkheid om een tijdelijke erfpacht om te zetten naar een eeuwigdurende erfpacht, maar dan gelden de volgende voorwaarden:

- o de tijdelijk erfpacht moet eerst worden omgezet naar een voortdurende erfpacht;
- o daarna kan de voortdurende erfpacht (tijdvak 50 jaar) worden omzet naar een eeuwigdurende erfpacht;
- o bij gelijktijdige conversie van tijdelijk via voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht wordt de canon voor de eeuwigdurende erfpacht bepaald op moment van conversie, maar geïndexeerd tot het moment van afloop van de voortdurende erfpacht (bij 2% inflatie bij een tijdvak van vijftig jaar resulteert dat in een factor 2,7);
- o de tijdelijke overstapregeling voor overstap van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht is hierbij ook niet van toepassing.

In de zienswijzen wordt verwezen naar de lage buurtstraatquotes (BSQ) in Amsterdam. Dit is het percentage van de WOZ-waarde van een woning dat bestaat uit de waarde van de grond. In een BSQ wordt rekening gehouden met locatiefactoren zoals ligging aan het water, aan een park of aan een drukke straat. In Amsterdam wordt dan o.a. verwezen naar Amsterdam-Zuidoost (Bijlmer) of Betondorp zoals die in 2017 golden. Bij de verwijzing wordt voorbijgegaan aan het gegeven dat het woonmilieu Diemen niet vergelijkbaar is met Amsterdam-Zuidoost of Betondorp. Ook wordt voorbijgegaan aan het feit dat de BSQ jaarlijks wordt aangepast. Doordat de prijzen op de woningmarkt harder stijgen dan de bouwkosten, stijgt de BSQ in Amsterdam sterk. Zo varieerde de BSQ voor appartementen in Betondorp in 2017 van 11-15% en is deze in 2019 inmiddels gestegen naar 30% en hoger en stijgt de BSQ in 2020 nog verder. Gekoppeld aan het feit dat Amsterdam slecht een depreciatiepercentage van 10% hanteert, wordt duidelijk dat de Amsterdamse waarde-bepaling t.o.v. de voorstellen voor Diemen tot een hogere grondwaardecomponent leidt.

16. Peildatum WOZ-waarde

In een aantal inspraakreacties wordt gepleit voor hanteren van de peildatum 1-1-2014 of 1-1-2015 voor de WOZ waarde als waardegrondslag bij de bepaling van de hoogte van de canon bij conversie in 2020. Daarvoor worden twee motieven aangedragen:

- *de gemeente al in 2014 een besluit heeft genomen en dit nu pas heeft uitwerkt;*
- *verwijzing naar de Amsterdamse regeling.*

Zienswijzen met zaaknummer

2019-064018	2019-087621	2019-088375	2019-088393	2019-088406
2019-088510	2019-088511	2019-088649	2019-088655	2019-089150
2019-089390	2019-089393	2019-089553	2019-089855	2019-089863
2019-089868	2019-089869	2019-089872	2019-090252	2019-090262
2019-090362	2019-090370	2019-090373	2019-090376	2019-090378
2019-090526	2019-090540	2019-090572	2019-090577	2019-090940
2019-090948	2019-091283	2019-091040	2019-090281	2019-092393

Reactie:

De verwijzing naar de Amsterdamse tijdelijke overstapregeling gaat mank omdat die regeling alleen van toepassing is voor erfpachters die voor 1-1-2020 het verzoek indienen om hun voortdurende erfpacht om te willen zetten naar een eeuwigdurende erfpacht. Zie verder beantwoording punt 14.

Onder punt 1 is toegelicht waarom het door het college in 2014 genomen besluit geen motivatie biedt om in 2020 als peildatum voor de WOZ-waarde 1-1-2014 te hanteren. Dat die peildatum op basis van de voorgestelde methodiek tot lagere resultaten leidt gezien de prijsontwikkeling op de woningmarkt sindsdien is duidelijk. Ook geldt dat bij de alternatieve wijze van bepaling van de waardegrondslag, de individuele taxatie, ook de actuele waarde wordt bepaald. Zoals aangegeven onder punt 13 ligt de voor de WOZ-waarde gehanteerde peildatum gemiddeld 2,5 jaar eerder.

17. Verplichting afkoop bestaand contract

In diverse zienswijzen wordt er op gewezen dat de verplichting om bij vroegtijdig overstappen de netto contante waarde van de bestaande canonverplichting te betrekken onredelijk of onjuist wordt gevonden.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-087621	2019-088260	2019-088393	2019-088406	2019-088655
2019-089150	2019-089390	2019-089393	2019-089395	2019-089538
2019-089543	2019-089556	2019-089846	2019-090267	2019-090361
2019-090364	2019-090370	2019-090377	2019-090565	2019-090574
2019-091283	2019-090283	2019-090285	2019-091040	2019-090281
2019-092822				

Reactie

Het voorstel tot invoering van een erfpachtstelsel op basis van eeuwigdurende erfpacht is primair gericht op het bieden van zekerheid en duidelijkheid aan alle erfpachters van woningen. Men verkrijgt zekerheid dat na afloop van het bestaande tijdelijke erfpachtrecht dit kan worden omgezet in een eeuwigdurend erfpachtrecht. Ook zijn de condities waaronder dit zal gebeuren duidelijk.

Aanvullend wordt via de conversieregeling de optie geboden om al voor afloop van het bestaande erfpachtrecht op ieder gewenst moment over stappen. Daarmee verkrijgt de erfpachter, ondanks dat zijn bestaand contract nog niet is afgelopen, toch al de mogelijkheid tegen de op het moment van overstappen geldende condities een eeuwigdurend erfpachtrecht af te sluiten. Daarmee verkrijgt hij tussentijdse volledige zekerheid over de hoogte van de canon en/of afkoopsom bij vestiging van het eeuwigdurend erfpachtrecht. In tabel 2 zijn voor beide opties de geldende uitgangspunten aangegeven.

Betalingsverplichting	Na expiratie huidig recht (in 2036)	Tussentijdse conversie in 2020
Canon tijdelijk erfpachtrecht	Vanaf 2020 tot einde recht jaarlijkse canonbetaling, eventueel met indexatie om de vijf jaar	NCW ¹ canonverplichting 2021 t/m 2035
Canon eeuwigdurende erfpacht	Waardegrondslag WOZ 1-1-2034 X canonpercentage 2036	Waardegrondslag WOZ 1-1-2018 <u>NCW canonverplichting</u> + Conversiewaarde X Canonpercentage 2020
Afkoop canon eeuwigdurend recht	Canon/disconteringsvoet 2036	Canon/disconteringsvoet 2020

Tabel 2 Omzetten na afloop erfpachtrecht versus conversie in 2020

De erfpachter betaalt zowel bij heruitgifte na afloop van zijn huidige erfpachtrecht als bij tussentijdse conversie de uit zijn bestaande erfpachtrecht voortvloeiende canonverplichting. Wel ontstaat een tijdsverschil in het moment van betaling van die verplichting. Daarom is de suggestie dat bij conversie dubbel wordt betaald niet juist.

¹ NCW = Netto Contante Waarde op peildatum conversie erfpachtrecht op basis van 5% disconteringsvoet

18. Voorstel houdt geen rekening met canonthistorie

Er wordt in de voorstellen geen rekening gehouden met het gegeven dat in de bestaande situatie een hogere canon wordt betaald dan voor vergelijkbare woningen.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088661

Reactie

Bij het medewerking verlenen aan het splitsingsbeleid van appartementen zijn door de gemeente in het verleden niet voor alle complexen dezelfde uitgangspunten gehanteerd. Dat leidt inderdaad tot verschillen in de jaarlijkse canon bij vergelijkbare appartementen. Op jaarbasis leidt dat tot verschillen van maximaal € 80 per jaar. Bij het bepalen van de waardegrondslag voor de eeuwigdurende erfpacht wordt dit aspect niet mee gewogen. De waarde wordt immers afgeleid van de huidige waarde van de woning. Bij vroegtijdige conversie leidt een hogere bestaande canonverplichting tot een hogere netto contante waarde van de canonverplichting van het tijdelijk erfpachtrecht. Maximaal zal dit verschil ca. € 900 bedragen.

19. Bijkomende kosten conversie voor rekening van erfpachter,

Er is geen rekening gehouden met de hoge kosten voor de huiseigenaar van conversie, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten voor aanpassing van splitsing en heruitgifte of aankoop bloot eigendom, oversluitkosten hypotheek

Zienswijzen met zaaknummer

2019-089150 2019-090565

Reactie

Uitgangspunten van de voorstellen is dat de kosten voortvloeiende uit vervroegd overstappen, kopen bloot eigendom en heruitgifte voor rekening van de erfpachter zijn.

20. Julianaplantsoen valt niet binnen Diemen Centrum Noordzijde en Diemen Zuid

Voor het bepalen van de grondquote, gebruikt de gemeente het gemeentelijk grondprijnsbeleid 2019. Hierin staan echter alleen tabellen voor koopwoningen in 'Diemen Centrum Noordzijde' en 'Diemen Zuid'. Hier valt Julianaplantsoen niet onder.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088260

Reactie

In de nota grondprijnsbeleid zijn uitgangspunten voor de bepaling van grondprijzen benoemd voor gebieden waar daadwerkelijk sprake is van ontwikkeling van nieuwbouw. Het gebied Spoorzicht behoort tot postcodegebied 1111, terwijl Diemen Zuid behoort tot postcodegebied 1112. Voor Diemen-Noord, gelegen in postcodegebied 1113 worden de uitgangspunten van het aangrenzende postcodegebied 1111 aangehouden.

21. Afzonderlijk toekennen grondwaarde aan appartementen leidt tot onterechte cumulatie

In een aantal zienswijzen wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat bij gestapelde woningen niet de grondwaarde wordt afgeleid van de kavel maar van de afzonderlijke woningen, waardoor in hun ogen een onterechte stijging van de grondwaarde optreedt.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088260 2019-088995 2019-089305 2019-090233 2019-090278
2019-090522

Reactie

De grondwaarde wordt per definitie afgeleid van de bebouwingsmogelijkheden van een kavel en wordt niet bepaald door de oppervlakte van de kavel. Grond waarop in een hogere dichtheid woningen (gestapeld) of niet-wonen (toegestane bouwhoogte) mag worden gerealiseerd, kent daarvoor een hogere grondwaarde. Daarom wordt de waarde afgeleid van de afzonderlijke woningen.

22. De depreciatiefactor in Den Haag is 55%

In de zienswijze is aangevoerd dat de gemeente Den Haag een depreciatiefactor van 55% hanteert.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088655

Reactie

De gemeente Den Haag hanteert een depreciatiepercentage van 45% waardoor de waardegrondslag voor de canonbepaling 55% van de bij de taxatie vastgestelde grondwaardecomponent bedraagt.

23. Waarom is er geen plafond aan het canonpercentage?

De risico's die samenhangen met de ontwikkelingen op de financiële markt worden voor de gemeente beperkt maar niet voor de erfpachters

Zienswijzen met zaaknummer

2019-092389

Reactie

De ondergrens van 1%, zoals die wordt voorgesteld voor het canonpercentage, is inderdaad bepaald om het financieringsrisico voor de gemeente te beperken. Om dezelfde rede wordt ook geen plafond voor het canonpercentage voorgesteld. Door het gemiddelde van de tienjarige staatslening te hanteren zullen sterke renteschommelingen overigens worden gedempt.

24. Er is al zoveel jaar erfpacht betaald en daar wordt bij berekening geen rekening mee gehouden
Men vraagt zich af waarom men nadat men al ca. 60 jaar jaarlijks canon moet betalen, nu opnieuw zo'n fors bedrag moet betalen.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088651 2019-089004 2019-089390 2019-089394 2019-089396

2019-089673 2019-090361 2019-090540 2019-090572 2019-090574

2019-090575 2019-089102 2019-089386 2019-089389 2019-092822

Reactie

De jaarlijkse canonbetaling is de vergoeding voor het recht van de erfpachter om de grond te gebruiken. Na afloop van het erfpachtrecht wordt de hoogte van de nieuwe canon voor het recht van de erfpachter van toekomstig gebruik van de grond bepaald op basis van de actuele waardegrondslag. De voor het reeds genoten erfpachtrecht betaalde vergoeding is daar niet op van invloed.

25. Het verschil met de huidige regeling is exorbitant hoog

De stijging van de canon bij de eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de bestaande canon wordt als te hoog ervaren.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-089305	2019-089396	2019-089535	2019-089548	2019-089829
2019-089846	2019-090361	2019-090522	2019-090526	2019-090542
2019-090571	2019-090572	2019-090285	2019-089386	2019-089389
2019-091040	2019-089366	2019-092391	2019-092400	2019-092822

Reactie

Het verschil tussen de hoogte van de bestaande canon en de canon na overstappen naar een eeuwigdurende erfpacht is afhankelijk van de canonthistorie van de erfpachter. De erfpachtrechten zijn allemaal rond 1960 gevestigd. De daaraan ten grondslag liggende Algemene Bepalingen 1958 kenden geen indexatie van canons. Bij de toepassing van het splitsingsbeleid voor appartementen is wel een indexatie bij appartementen ingevoerd. Het moment van splitsing in appartementsrechten is echter voor de verschillende complexen verschillend. De canon van grondgebonden woningen is sinds vestiging van het recht nooit aangepast.

Gezien deze verschillen is het financieel effect voor individuele erfpachters zeer verschillend. De stijging van de canon t.o.v. de canon 2019, wanneer men in 2020 zou overstappen, loopt uiteen van een factor 3,0 tot 18,0. De grootste stijging treedt op bij de grondgebonden woningen en de pas recent gesplitste appartementen en andersom. Die erfpachters hebben of profiteren nog steeds van een zeer lage canon.

Effecten van de voorstellen

26. Financieel onvoldoende draagkrachtig om canonverhoging te kunnen betalen

In veel zienswijzen wordt gewezen op de financiële consequenties de verhoging van de erfpachtcanon zal hebben voor de eigenaren. Een laag inkomen, gezinsomstandigheden of gebrek aan financieringsmogelijkheden worden daarvoor aangevoerd.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088337	2019-088362	2019-088375	2019-088380	2019-088389
2019-088393	2019-088397	2019-088406	2019-088510	2019-088511
2019-088649	2019-088661	2019-088995	2019-089003	2019-089004
2019-089064	2019-089149	2019-089150	2019-089151	2019-089300
2019-089303	2019-089390	2019-089393	2019-089394	2019-089395
2019-089396	2019-089436	2019-089532	2019-089537	2019-089538
2019-089541	2019-089544	2019-089548	2019-089551	2019-089556
2019-089591	2019-089820	2019-089829	2019-089833	2019-089852
2019-089863	2019-089865	2019-089869	2019-089872	2019-090206
2019-090230	2019-090233	2019-090238	2019-090242	2019-090267
2019-090269	2019-090278	2019-090360	2019-090361	2019-090364
2019-090370	2019-090376	2019-090377	2019-090522	2019-090542
2019-090571	2019-089102	2019-090285	2019-089386	2019-089389
2019-091040	2019-089366	2019-090281	2019-092388	2019-092389
2019-092390	2019-092391	2019-092393	2019-092394	2019-092396
2019-092822				

Reactie

Op basis van de ingediende zienswijzen kan op hoofdlijnen een onderscheid worden gemaakt in vier categorieën:

- a. Erfpachters die bij koop van hun woning niet op de hoogte waren van de voorgenomen wijziging van het erfpachtstelsel;

- b. erfpachters, die gedurende een lange(re) periode woonachtig zijn en thans leven van een bescheiden inkomen;
- c. erfpachters met een als gevolg van individuele omstandigheden laag inkomen;
- d. erfpachters, die verwachten afkoop van de canon niet te kunnen financieren.

Uit een aantal reacties blijkt dat kopers tijdens de (recente) koop van hun woning schijnbaar niet of onvoldoende door makelaars, notariaat of hypotheekverstrekker zijn geïnformeerd over het feit dat het erfpachtstelsel wordt herzien. Dit moet worden gezien in het perspectief dat in 2014 de Nota Erfpacht door het college is vastgesteld. Hoewel de kopende partij hier ook een eigen verantwoordelijkheid heeft, roepen deze reacties wel het beeld op dat de woningmarkt op dit punt onvoldoende transparant is. Het ondersteunt ook het beeld dat bij de prijsvorming en hypotheekverstrekking erfpacht een ondergeschikte rol speelt. Potentiële kopers die de gemeente rechtstreeks benaderen krijgen uiteraard wel informatie over de meest recente stand van zaken.

Uit de ingediende zienswijzen ontstaat een beeld dat veel erfpachters ervan uit gaan dat zij al in 2020 moeten overstappen. Maar alle erfpachters hebben de keuze te bepalen of en op welk moment men wil overstappen. Via een brief van de portefeuillehouder zijn alle erfpachters op die keuzevrijheid nogmaals gewezen. Alleen na afloop van het bestaande erfpachtrecht vervalt die keuzevrijheid. Dat betekent dat het merendeel van de erfpachters, die nu aangeven niet over de benodigde middelen beschikken om over te stappen, nog tot 2036 op basis van hun bestaande canonverplichting hun erfpachtrecht kunnen blijven uitoefenen. Het betekent ook dat zij met die kennis die periode de tijd hebben om te anticiperen op de dan noodzakelijke conversie naar eeuwigdurende erfpacht. Verwezen wordt ook naar de beantwoording bij punt 30.

27. Bij koop woning geen rekening gehouden met verhoging erfpachtcanon
In de zienswijzen wordt er op gewezen dat bij de aankoop van de woning bij de financiering geen rekening is gehouden met toekomstige hogere erfpachtlasten.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-089538	2019-090269	2019-090276	2019-090370	2019-090573
2019-090574	2019-090938	2019-090944	2019-090285	2019-089366

Reactie

Uit deze zienswijzen blijkt dat de indieners er impliciet vanuit gaan dat men snel willen converteren en bij deze conversie naar eeuwigdurende erfpacht tot afkoop van de canonverplichting over willen gaan. Men heeft echter keuzevrijheid met betrekking tot het moment van converteren als tussen jaarlijkse canonbetaling en afkopen. Daardoor heeft de erfpachter de mogelijkheid om een besluit te nemen dat zo goed mogelijk aansluit bij zijn individuele positie. Zie ook beantwoording onder punt 28.

28. Invloed voorstellen op (verkoop)waarde of WOZ-waarde van de woning

In een aantal zienswijzen wordt gewezen op het feit dat bij de koop geen rekening is gehouden met verhoging van de erfpacht dan wel het waarde dalend effect van de voorstellen op de marktwaarde van de woning.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088651	2019-088995	2019-089150	2019-089436	2019-089673
2019-089846	2019-089863	2019-089868	2019-089872	2019-090206
2019-090238	2019-090276	2019-090364	2019-090526	2019-090540
2019-090571	2019-090940	2019-090285	2019-090287	

Reactie

In een recent onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Amsterdam op de Amsterdamse woningmarkt, blijkt dat iemand die erfpacht afkoopt, 40% van de contante waarde van de afgekochte erfpacht bovenop zijn huizenprijs krijgt. Het zou logisch zijn dat kopers een groter deel of zelfs de volledige contante waarde zouden optellen bij een huizenprijs. Het maakt zichtbaar dat kopers van woningen op erfpachtgrond maar beperkt rekening houden met het feit of en onder welke condities de woning op erfpachtgrond is gevestigd. Daar zijn verschillende oorzaken voor aan te wijzen:

- de meeste kopers hebben een korte horizon;
- met beschikt over onvolledige kennis en informatie;
- de (overspannen) situatie op de woningmarkt.

Dit beeld wordt ook bevestigd uit de ingediende zienswijzen waaruit blijkt dat bij de koop van de woning geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van een tijdelijk erfpachtrecht. Dat gegeven wordt onvoldoende verdisconteerd in de aankoopprijs en ook niet betrokken bij de beoordeling van de benodigde hypotheek. De huidige voorstellen tot herziening van het erfpachtstelsel kunnen bijdragen aan meer transparantie op de woningmarkt en daarmee aan de prijsvorming op de woningmarkt. Wanneer de gemeente zou afzien van deze herziening, zullen eigenaren naar verwachting in toenemende mate bij de verkoop van hun woning worden geconfronteerd met kopers die hun hypotheek niet rond krijgen. En dat zal ook resulteren in een waarde dalend effect op de prijs van deze woningen.

Met terugwerkende kracht kan worden gesteld dat de woningmarkt schijnbaar onvoldoende transparant is als het gaat op de effecten van koop van een woning op een tijdelijk erfpachtrecht.

De WOZ-waarde wordt bepaald op basis van het uitgangspunt van volledig eigendom van grond en opstal en houdt geen rekening met de aanwezigheid van erfpacht. Dat uitgangspunt mag niet worden vertaald naar het standpunt dat er geen waardeverschil bestaat tussen een woning op erfpachtgrond en een woning op eigen grond.

Samenvattend geldt dat creëren van duidelijkheid door de gemeente over de condities waaronder de gemeente bestaande erfpachtrechten op termijn wil verlengen, respectievelijk de gelegenheid biedt tot vroegtijdige conversie, tot meer markttransparantie kan leiden. Welk effect dat daadwerkelijk heeft op de prijsvorming van particuliere woningen op erfpachtgrond is niet eenduidig aan te geven. Op basis van de Amsterdamse bevindingen zal dit zich waarschijnlijk slechts gedeeltelijk vertalen in de woningprijs. Een inhaalslag die bij een transparant functionerende woningmarkt al ten dele plaats had moeten vinden.

29. Door verhoging erfpachtlasten kan niet worden geïnvesteerd in duurzaamheid

In een aantal zienswijzen wordt gewezen op het feit dat stijgende uitgaven m.b.t. de erfpacht ten koste gaat van de financiële ruimte om de woningen te verduurzamen. In een zienswijze wordt gepleit om korting op de erfpacht te verlenen bij uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-089395 2019-089852 2019-089869 2019-090262 2019-090542
2019-090572

Reactie

Het merendeel van de woningen op erfpacht zal in de komende jaren inderdaad op het gebied van duurzaamheid van de bewoners een financiële inspanning vragen. En mogelijk kunnen stijgende erfpachtlasten de daarvoor noodzakelijke financiële ruimte beperken. De huidige voorstellen tot wijziging van het erfpachtstelsel beperken zich tot hetgeen noodzakelijk is om alle erfpachters zekerheid te geven over de condities waaronder het huidige erfpachtrecht onder marktconforme omstandigheden wordt verlengd na afloop van het bestaande erfpachtrecht. Het aan erfpachters

aanbieden vroegtijdig over te stappen is aanvullend. Met de voorstellen tot herziening van het erfpachtstelsel wordt niet beoogd voorstellen t.a.v. de besteding van deze middelen te doen. Een factor die daar een belangrijke rol in speelt, is dat als gevolg van de keuzevrijheid van erfpachters, onzekerheid bestaat wanneer die opbrengsten door de gemeente zullen worden verkregen.

De erfpachter zal in het licht van het onderhoud van de woning zelf moeten afwegen of en wanneer hij wil overstappen. De noodzaak om ook te moeten investeren in verduurzaming kan bij die afweging een rol spelen.

30. Vrijwilligheid is schijn gezien verwachte toekomstige waarde stijging.

Het voorstel is zo ingericht dat de erfpachters grote onvoorzienbare risico's lopen als zij niet direct overstappen.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088655

Reactie

Het is begrijpelijk dat gezien de recente ontwikkelingen op de woningmarkt men uitgaat van verder stijgende prijzen op de woningmarkt. De voorstellen voor herziening van het erfpachtstelsel liggen ruimschoots (voor de meeste contracten meer dan 15 jaar) voor afloop van de bestaande contracten. In de periode 1980 tot heden is gebleken dat de conjuncturele ontwikkeling van de woningmarktprijzen (sterke daling begin jaren 80 vorige eeuw en afgelopen economische crisis 2008-2014) sterk kunnen afwijken van de structurele stijgende tendens. Door aan de erfpachter de mogelijkheid te bieden op ieder door hem gewenst moment het bestaand erfpachtrecht te converteren naar een eeuwigdurend erfpachtrecht, biedt dat de erfpachter juist de mogelijkheid in te spelen op ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarom is er geen sprake van schijnvrijwilligheid maar echte keuzevrijheid

Voorgestelde alternatieven

31. Middeling WOZ-waarde over een langere periode

In twee zienswijzen wordt gepleit voor een middellang van de WOZ-waarde over 10 en 60 jaar.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-090361 2019-090376

Reactie

Het middelen van de WOZ-waarde over een langere periode komt materieel feitelijk overeen met het verleggen van de peildatum van de WOZ-waarde naar een eerder datum. De voorstellen zijn gebaseerd op een marktconforme benadering met voldoende waarborgen dat de gehanteerde WOZ-waarde definitief is en de erfpachter de mogelijkheid heeft gehad tegen die waardering bezwaar aan te tekenen.

32. Bij bepaling afkoopwaarde hogere disconteringsvoet gebruiken

Voorgesteld wordt om in plaats van een factor 20 (bij een disconteringsvoet van 5%) een factor 16 (disconteringsvoet 6,25%) te gebruiken om vervroegd overstappen te stimuleren.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-088661

Reactie

De hoogte van de disconteringsvoet is gebaseerd op:

- a. de gemiddelde rente over 10 jaar van 10-jarige staatsleningen, die voorafgaande aan de periode waarvoor het canonpercentage geldt, wordt bepaald (thans 1,7%);

- b. een risico-opslag van 1,5%.

Om het overstappen voor erfpachters financieel aantrekkelijk te maken is de disconteringsvoet van 3,2% al verhoogd met een 'overstappremie' van 1,8% waardoor de disconteringsvoet op 5% is bepaald. Het in de zienswijze voorgestelde betekent feitelijk dat de overstappremie 3,05% wordt. Van deze extra prikkel zullen alleen erfpachters kunnen profiteren die over voldoende middelen of financieringsruimte beschikken. Daarnaast zijn de voorstellen van de gemeente primair bedoeld om zekerheid aan erfpachter te bieden en niet om zo snel mogelijk af te kunnen kopen.

33. Voorstel om erfpachtrecht om niet over te dragen

In de zienswijze wordt onder verwijzing naar andere gemeenten voorgesteld om de erfpachtrechten voor een symbolisch bedrag over te dragen aan de erfpachters

Zienswijzen met zaaknummer
2019-090406

Reactie

Een erfpachtovereenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst die op basis van marktconforme uitgangspunten worden gesloten. De uit erfpacht verkregen opbrengsten worden onder aftrek van de financieringslasten en beheerkostenkosten toegevoegd aan de algemene middelen van de gemeente en komen daarmee ten goede aan de Diemer samenleving. Er zijn overigens geen voorbeelden van gemeenten die een dergelijk beleid voor in erfpacht uitgegeven woningen hebben gevoerd.

34. Keuze afkoop gedurende de hele periode mogelijk maken

In de zienswijze wordt gepleit voor het aanbieden van de optie dat de erfpachter zelf kan bepalen op welk moment hij de canonverplichting kan afkopen.

Zienswijzen met zaaknummer
2019-090361

Reactie

Het voorstel voorziet er in dat de erfpachter vanaf moment vaststelling nieuwe regeling door de gemeenteraad tot het moment van expiratie van zijn huidige tijdelijke erfpachtrecht kan bepalen wanneer hij wil overstappen en wel of niet de nieuwe canonverplichting afkoopt.

35. Biedt erfpachters de mogelijkheid om allen nu tegelijk over te gaan

Om toekomstige waardedaling van woningen tegen te gaan wordt voorgesteld om alle erfpachter de gelegenheid te bieden gelijk over te stappen.

Zienswijzen met zaaknummer
2019-090940

Reactie

De voorgestelde regeling is zodanig flexibel dat theoretisch de mogelijkheid bestaat dat alle erfpachters na vaststelling door de gemeenteraad tegelijk in 2020 kunnen overstappen. Maar in de praktijk zullen individuele afwegingen van erfpachters tot een ander resultaat leiden. En verplicht overstappen sluit niet aan bij het principe om bestaande contracten te respecteren en iedere erfpachter zelf zijn afweging te maken.

36. Rente bij bepaling van het canonpercentage zou 0% moeten zijn

In de zienswijze wordt gesteld dat het rentepercentage dat bij de bepaling van de hoogte van het canonpercentage wordt gebruikt op nul procent moet worden gesteld.

Zienswijzen met zaaknummer
2019-090522

Reactie

Rekening houdende met de risico-opslag van 0,5% wordt gepleit voor een canonpercentage van 0,5%. De motivatie om voor 0% te pleiten ligt waarschijnlijk in de huidige rente op de kapitaalmarkt. Het voorstel gaat uit van het gemiddelde van een tijdperiode van tien jaar van de risicovrije rente op de kapitaalmarkt. Daarmee wordt beoogd schokeffecten in de ontwikkeling van het canonpercentage te voorkomen. Daarnaast is ter voorkoming van financieringsrisico's voor de gemeente het minimale canonpercentage in de voorstellen op 1% bepaald.

37. WOZ-waarde en grondquote voor een langere periode vastleggen?

Het bezwaar is dat niet de mogelijkheid wordt geboden om de bedragen voor langere periodes vast te leggen, zodat eigenaars meer gelegenheid hebben om overstap te overwegen

Zienswijzen met zaaknummer
2019-090526

Reactie

In deze zienswijze wordt verwezen naar de Amsterdamse tijdelijke overstapregeling, die tot 1-1-2020 de mogelijkheid biedt om op basis van de WOZ-waarde 1-1-2014 of 1-1-2015 en de Buurstraatquote voor 2017 over te stappen. Hiervoor is al toegelicht waarom deze tijdelijke Amsterdamse methode niet van toepassing is op de Diemer regeling.

38. In een keer betalen of betalen over 16 jaar

De keuze die er nu is lijkt twee sporen te bezitten, of het bedrag wordt in een keer afbetaald of het totale bedrag wordt over 16 jaar betaald?

Zienswijzen met zaaknummer
2019-090364

Reactie

Het huidige voorstel biedt aan de erfpachter de volgende twee mogelijkheden:

- Tot einde looptijd zijn bestaand erfpachtrecht uit te oefenen en jaarlijks de bestaande canon te blijven betalen waarna hij overstapt naar eeuwigdurende erfpacht en kan kiezen tussen afkopen of jaarlijkse canonbetaling.
- Vanaf vaststelling van de regeling door de gemeenteraad tot einde looptijd van zijn huidige erfpachtcontract op ieder gewenst moment over te stappen naar een eeuwigdurende erfpacht, waarbij hij de optie heeft om af te kopen of een jaarlijkse canon te betalen

Dus ook bij overstap na einde afloop van het huidige contract bestaat er geen verplichting tot afkoop van de canon. Erfpachters die niet willen afkopen blijven ook na afloop van hun huidige recht een jaarlijkse canon betalen.

39. Gespreide betaling afkoopsom opnemen in overgangsregeling

In een zienswijze wordt gepleit om het vervroegd overstappen naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken door de afkoopsom voor te financieren tot 1-1-2036.

Zienswijzen met zaaknummer
2019-090944

Reactie

Erfpachters krijgen bij de overstap de keuzevrijheid tussen het betalen van een jaarlijkse canon of afkoop van die canonverplichting. Erfpachters die niet over de voor afkoop benodigde middelen beschikken, kunnen kiezen voor het betalen van een jaarlijkse canon.

Het voorgestelde alternatief, dat de gemeente de afkoopsom voorfinanciert, is vergelijkbaar met het blijven betalen van een jaarlijkse canon, maar dan inclusief een aflossingsdeel, tot 1-1-2036. Daar kan nog aan worden toegevoegd dat het de gemeente alleen is toegestaan leningen te verstrekken wanneer daar een publiek doel mee wordt gediend (artikel 2 lid 1 wet FIDO). De financiering van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeenten en de erfpachter is daarvan uitgesloten.

40. Bij verkoop van de woning redelijk aanbod afkoop canon aanbieden

Bij verkoop van woningen met erfpacht zouden de kopers een redelijk aanbod voor afkoop van de erfpacht van de gemeente moeten krijgen Dit maakt de onzekerheid voor de nieuwe kopers minder groot en voorkomt dat eigenaars van erfpachtwoningen met een onverkoopbare woning blijven zitten.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-090361

Reactie

De transparante wijze waarop de canon of afkoopsom wordt bepaald maakt het mogelijk dat potentiële kopers van woningen op het moment van koop volledig duidelijkheid kan verkrijgen over de condities waaronder conversie op dat moment plaatsvindt. Als hij bij koop niet wil converteren kiest de koper voor onzekerheid over de verdere ontwikkeling van de variabelen waarop de canon, respectievelijke afkoopwaarde nadien zal worden bepaald. Deze transparantie draagt dus in belangrijke mate bij aan reductie van onzekerheid bij verkoop van de woning.

41. Een renteloze betalingsregeling tot juni 2036 mogelijk maken

Omdat bij de financiering van de aankoop van de woning geen rekening is gehouden met de hogere erfpachtlasten, wordt voorgesteld via een renteloze betalingsregeling tot juni 2036 mogelijk te maken

Zienswijzen met zaaknummer

2019-090944 2019-090944

Reactie

Deze zienswijze is gebaseerd op de veronderstelling dat er sprake is van een verplichting om voor het einde van het bestaande erfpachtrecht over te stappen. Die verplichting is er niet. Daarnaast mag de gemeente alleen leningen en/of garanties mag verstrekken wanneer daar een publiek doel mee wordt gediend. (artikel 2 lid 1 wet FIDO).

42. Individuele gevallen helpen bij het tijdelijk verruimen van de inschrijving van de hypotheek

In de zienswijze wordt gepleit om vooral in individuele gevallen te helpen bij het (tijdelijke) verruimen van de inschrijving van de hypotheek ten einde nijpende persoonlijke financiële situaties te voorkomen.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-090944

Reactie

De in de voorstellen geboden vrijwilligheid van de erfpachter om zelf te bepalen op welk moment hij wil overstappen, betekent dat de erfpachter tot het moment van expiratie van zijn bestaande erfpachtrecht, afgezien van indexatie van de huidige canon, niet met hogere erfpachtlasten wordt

geconfronteerd. Daarom is het voorbarig om nu reeds uitspraken over een situatie die eventueel in 2036 kan ontstaan, uitspraken te doen.

Besteding van de middelen

43. Onduidelijk is hoe de opbrengsten worden besteed

In een zienswijze wordt opgemerkt dat volkomen onduidelijk is waaraan de opbrengsten worden besteed.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-089846

Reactie

Het is correct dat in het voorstel tot wijziging van het erfpachtstelsel geen bestedingsvoorstel wordt gedaan. Het moment waarop de opbrengsten uit conversie van de tijdelijke erfpachten naar eeuwigdurende erfpachten worden verkregen is onzeker. Immers, tot het moment van expiratie van de erfpachtrechten bepaalt de erfpachter zelf wanneer hij overstapt. De toekomstige meeropbrengsten zullen in eerste instantie worden toegevoegd aan de Algemene Reserve. De gemeenteraad neemt in beginsel bij de vaststelling van de programmabegroting besluiten over de inzet van gemeentelijke middelen.

Overige zienswijzen

44. Einddatum bestaand erfpachtrecht niet bekend

In koopcontract stond einddatum erfpachtrecht niet vermeld en ook nu is de exacte datum niet bekend.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-089846

Reactie

De koper dient zich bij de koop van de woning zelf te vergewissen over de deze gegevens. Maar normaliter zal de einddatum van een erfpachtrecht in de koopovereenkomst, respectievelijk de akte van levering vermeld staan. Alle erfpachters kunnen sinds augustus van dit jaar via de gemeentelijke website hun informatie over het erfpachtcontract opvragen. Daarbij wordt ook de afloopdatum vermeld.

45. Wil de gemeente met deze herziening de erfpacht af te bouwen?

Is het de bedoeling van de Gemeente Diemen met deze Nota een herziening te realiseren en de erfpacht op soepele wijze af te bouwen?

Zienswijzen met zaaknummer

2019-092393

Reactie

Het primaire doel van de herziening van het erfpachtstelsel is duidelijkheid te geven aan eigenaren, potentiële kopers, makelaars, notariaat en financiers op welke wijze en onder welke condities bestaande tijdelijke erfpachtcontracten worden verlengd na expiratie van het contract. Met de voorgestelde conversieregeling biedt de gemeente erfpachters die al eerder willen overstappen, respectievelijk het bloot eigendom willen verwerven, die mogelijkheid.

46. Erfpachter als melkkoe

Erfpachters zijn van mening dat een klein deel van de bevolking door de verhoging van de erfpachtlasten onevenredig zwaar wordt getroffen.

Zienswijzen met zaaknummer

2019-089833	2019-090233	2019-090278	2019-090360	2019-090572
2019-090577	2019-090940	2019-090285	2019-092393	

Reactie

Bij de bepaling van de lasten die ontstaan na omzetting van de tijdelijke in een eeuwigdurend erfpachtrecht heeft de gemeente aansluiting gezocht bij ook door andere gemeenten gehanteerde methoden. De uitgangspunten die bij de waardebeoordeling worden gehanteerd zijn zeker niet gericht op maximalisatie van de opbrengst. De benadering die is gevolgd bij de bepaling van de hoogte van het canonpercentage, de disconteringsvoet en het depreciatiepercentage getuigen daarvan. Verder is het wel zo dat de gemeente in het kader van het algemeen belang is gehouden marktconforme uitgangspunten te hanteren. Het aantal particuliere erfpachten in Diemen is inderdaad relatief gering. Maar onder verwijzing naar hetgeen ook elders in deze nota is vermeld over de gehanteerde methode kan zeker niet worden gesteld dat erfpachters als melkkoe worden beschouwd.

Bijlage begrippenlijst

Algemene Bepalingen

De algemene bepalingen bevatten de algemene rechten en verplichtingen van de eigenaar van de grond (de gemeente) en de erfpachter. Ze worden bij elke uitgifte in erfpacht van toepassing verklaard. De Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden voor woningbouw zijn door de gemeenteraad van Diemen in 1958 vastgesteld. Op basis van deze Algemene Bepalingen zijn gronden voor particuliere woningbouw in tijdelijke erfpacht uitgegeven voor de duur van 75 jaar. De meeste erfpachtrechten lopen af in de periode 2030 tot 2036. De nu ontwikkelde voorstellen moeten leiden tot het vaststellen door de gemeenteraad van nieuwe Algemene Bepalingen voor eeuwigdurend in erfpacht uitgegeven gronden.

Bloot eigendom

Door het verlenen van het erfpachtrecht doet de gemeente als juridisch eigenaar van de grond gedurende de looptijd van het erfpachtrecht afstand van het gebruik en genot van die grond. Wat resteert van het eigendomsrecht op de grond, nadat er erfpacht op is gevestigd, wordt de bloot eigendom genoemd. Als de gemeente de bloot eigendom verkoopt aan de erfpachter gaat het erfpachtrecht teniet en beschikt de erfpachter vanaf dat moment over het vol eigendom van de grond.

Canon

Als eigenaar van een huis op grond van de gemeente betaalt de erfpachter jaarlijks aan de gemeente een vergoeding voor het gebruik van de grond. Die vergoeding voor het gebruik van de grond van de gemeente noemen we de erfpachtcanon. Jaarlijks ontvangt de erfpachter een factuur voor de canon.

Canonpercentage

Het canonpercentage wordt gebruikt om de hoogte van de canon af te leiden van de waardegrondslag van het erfpachtrecht

Conversie

Het eerder dan na afloop van het bestaande tijdelijke erfpachtrecht overstappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt 'conversie' genoemd.

Depreciatiepercentage

Het depreciatiepercentage is een correctie op de waarde van de grond vanwege de beperkingen en nadelen die erfpacht met zich meebrengt en die bij volledig eigendom niet bestaan.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is een rekenpercentage dat gebruikt wordt om van toekomstige betalingsverplichtingen de huidige waarde te bepalen.

Eeuwigdurende erfpacht

Eeuwigdurende erfpacht is erfpacht voor altijd. Bij eeuwigdurende erfpacht is geen sprake meer van tussentijdse aanpassing van de grondwaarde. Wel kan het canonpercentage tussentijds worden aangepast, waardoor de hoogte van de canon nog wel in de tijd kan veranderen

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het recht verbonden is aan de onroerende zaak, in dit geval de grond, en niet aan de persoon. Een erfpachtrecht kan door de erfpachter worden overgedragen aan een ander zonder dat daarvoor toestemming van de grondeigenaar nodig is. Bij overlijden van de erfpachter gaat het erfpachtrecht over op de erfgenamen. Op het erfpachtrecht kan een hypotheek worden gevestigd.

Tijdelijke erfpacht

Een tijdelijke erfpacht geldt voor een vaste, aflopende termijn, en na verloop van deze termijn krijgt de gemeente weer de beschikking over de grond, tenzij de gemeente bereid is het erfpacht-recht te verlengen. Bij die verlenging worden de voorwaarden (o.a. de hoogte van de canon) aan-gepast aan de ontwikkeling van de marktwaarde van de grond. De bestaande erfpachten in Diemen zijn allemaal tijdelijke erfpachten.

-