

Jaar 2017
Afdeling 1
Nummer 1353
Datum indiening 15 augustus 2017
Datum akkoord college van b&w van 31 oktober 2017
Publicatiedatum 2 november 2017

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Boomsma inzake de invoering van de Overstapregeling Eeuwigdurende Erfpacht.

Aan het college van burgemeester en wethouders

Toelichting door vragensteller:

Onlangs heeft een meerderheid van de gemeenteraad ingestemd met het invoeren van de Overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters, met de methode van grondwaardebepaling die daarbij wordt gehanteerd, en met het aanvullende beleid daarbij. Dit beleid heeft grote financiële consequenties voor veel erfpachters in onze stad, maar een aantal zaken is nog niet helemaal duidelijk.

Gezien het vorenstaande heeft het lid Boomsma, namens de fractie van het CDA, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

Over de Onroerende Zaakbelasting.

Om de WOZ-waarde van huizen op erfpacht te bepalen telt de Dienst Belastingen bij de verkoopprijs een bedrag op dat de waarde van het bloot-eigendom van de grond vertegenwoordigt en wordt berekend als de contante waarde van de toekomstige verplichtingen volgens het huidige contract vanaf de koopdatum tot het einde van het erfpachtcontract (1), plus de contante waarde van de toekomstige verplichtingen over het daaropvolgende tijdvak (2). Omdat de canon daarvan in het voortdurende stelsel op het moment dat de WOZ-waarde wordt vastgesteld nog niet bekend is, werd deze tot dusverre benaderd door de canon van het huidige tijdvak te vermeerderen met een fictieve inflatie van 3,75 procent, en dat geheel contant te maken over 50 jaar. Vervolgens wordt daarvan 60 procent genomen, omdat uit onderzoek van Francke en Wilders (1996) bleek dat de toekomstige erfpachtverplichtingen niet zijn weerspiegeld in de marktwaarde¹. Francke en Wilders betogen in dat onderzoek tevens dat het percentage waarmee gecorrigeerd wordt in de loop van de tijd kan worden aangepast. Inmiddels is voor nieuwe woningen eeuwigdurende erfpacht ingevoerd, en is ook de Overstapregeling vastgesteld, waarmee de waarde van het 'tweede' tijdvak niet bestaat of op een andere manier wordt vastgesteld en al van te voren bekend is.

¹ <http://www.erfpachters.nl/files/1996-01-01-Onderzoek-Gemeentebelastingen-onderzoek-naar-de-invloed-van-erfpacht-opverkoopcijfers.pdf>

1.
 - a. Wordt de methode om de WOZ-waarde van huizen op erfpacht vast te stellen aangepast naar aanleiding van de invoering van (de overstapregeling op) eeuwigdurende erfpacht? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat wordt de nieuwe methode om de WOZ-waarde vast te stellen van woningen op eeuwigdurende erfpacht en/of woningen die op één van de daartoe geboden mogelijkheden zijn overgestapt of gaan overstappen op eeuwigdurende erfpacht?
 - b. Hoe verhoudt de nieuwe methode zich tot de oude? Leidt dit tot een hogere of tot een lagere erfpachtcorrectie en dus WOZ-waarde?
 - c. Is het college het eens met de fractie van het CDA dat de korting op de verhoging van de WOZ-waarde van huizen op erfpacht door de '60-procent-correctie' in ieder geval niet lager mag worden?
 - d. Vertegenwoordigt de erfpachtcorrectie die de Dienst Belastingen berekent om de WOZ-waarde vast te stellen de waarde van het bloot-eigendom van de grond, en hoe verhoudt de aldus berekende waarde zich tot de gekozen genormeerde residuele grondwaardebepaling van de BSQ's?

Antwoord vraag 1 door het College:

1a-b. Voor het bepalen van de WOZ-waarde geldt voor alle woningen en niet-woningen het wettelijke voorschrift dat is opgenomen in artikel 17, het tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken. De grondslag om de WOZ-waarde vast te stellen van woningen op erfpacht kan daarom niet worden aangepast door een gemeentelijke dienst.

Wat betreft de erfpachtcorrectie zal na invoering van eeuwigdurende erfpacht het effect op de parameters die gebruikt worden voor het bepalen van de WOZ-waarde nader geanalyseerd worden. Dit gebeurt overigens permanent voor alle transactieprizen van de woningen op erfpacht. Het effect van eeuwigdurende erfpacht op de erfpachtcorrecties voor de WOZ is nu nog niet bekend.

1c. De '60-procentcorrectie' is een afwaardering en is een wetenschappelijk onderbouwde en door de rechter als rechtmatig beoordeelde werkwijze. Deze 60-procentcorrectie is gebaseerd op feitelijk onderzoek door De gemeentelijke Dienst Belastingen. Er is overigens geen sprake van een korting. Een aanpassing van de 60-procentcorrectie, hoger dan wel lager, is alleen van toepassing indien de gerealiseerde verkoopprijzen en marktgedrag dit rechtvaardigen. Het gemeentebestuur heeft niet de bevoegdheid om deze correctie om andere redenen aan te passen.

1d. De erfpachtcorrectie en de BSQ kunnen niet met elkaar worden vergeleken. Deze hebben een verschillend doel:

- De erfpachtcorrectie rekent – gegeven een bestaande erfpachtsituatie met een vastgelegd tijdvak – de waarde van een zakelijk recht om naar een waarde vol eigendom (WOZ-waarde) – en is daarmee retrospectief van aard.
- De BSQ wordt gebruikt om vanuit de waarde vol eigendom (WOZ-waarde) de grondwaarde van de opstalwaarde te onderscheiden, ten behoeve van het vaststellen van de canon bij het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht – en is daarmee prospectief van aard

De erfpachtcorrectie die de Dienst Belastingen berekent om de WOZ waarde vast te stellen, is gebaseerd op de Wet waardering onroerende zaken. Deze erfpachtcorrectie wordt gebruikt om de verkoopcijfers erfpachtrechten om te rekenen naar verkoopcijfers vol eigendom. Met die verkoopcijfers vol eigendom wordt uiteindelijk de WOZ-waarde bepaald.

Hierbij hoeft de erfpachtcorrectie niet gelijk te zijn aan de erfpachtgrondwaarde. De erfpachtcorrectie wordt gebruikt om vanuit een bestaande canonverplichting te komen tot een waarde vol eigendom. De erfpachtgrondwaarde bij overstap wordt gebruikt om tot een nieuwe eeuwigdurende canonverplichting te komen.

De bepaling van de genormeerde residuele grondwaarde als verhouding tot de onbezwaarde waarde (uitgedrukt in BSQ's) is niet gebaseerd op fiscale wetgeving, maar op het advies van de Grondwaardecommissie in 2015.

2. Een van de onrechtvaardige aspecten van het erfpachtstelsel is dat erpachters Onroerend Zaakbelasting (OZB) moeten betalen over hun woning op basis van de WOZ-waarde, die wordt vastgesteld door de erfpachtcorrectie bij het de waarde op te tellen alsof de grond van de erpachters is, en vervolgens moeten ze ook erfpacht betalen juist omdat de grond juist niet van hen is. Dit is een gevolg van de Wet Waardering Onroerende zaken die voorschrijft dat de waarde wordt bepaald op grond van de fictie dat er geen andere privaatrechtelijke verplichtingen op de woning rusten. Het staat de gemeente echter vrij om rekening te houden met deze discrepantie, en in de toelichting op de wet wordt daar ook op gewezen. Is het college bereid om rekening te houden met het fenomeen dat erpachters als het ware dubbel betalen, door een compensatie of correctieregeling op te stellen voor de OZB die erpachters betalen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe? Welke wettelijke mogelijkheden bestaan daartoe? Is het college bijvoorbeeld bereid om de 60-procent-correctie die thans wordt gehanteerd op grond van het onderzoek van Francke en Wilders te verlagen? Graag een toelichting.

Antwoord vraag 2 door het College:

De canon is verschuldigd als vergoeding voor het gebruik van de grond, die in erfpacht is uitgegeven. De OZB betreft een wettelijk voorgeschreven belastingaanslag, die zowel bij erfpacht als bij eigen grond verschuldigd is. Omdat de WOZ-waarde gebaseerd is op de waarde-vol-eigendom, wordt bij de berekening van de Overstapcanon een depreciatie van 10% gerekend, om te komen van grondwaarde-vol-eigendom naar erfpachtgrondwaarde. Daardoor is er geen sprake van een dubbeling.

De OZB wordt op grond van artikel 220c Gemeentewet geheven op voet van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde voor het betreffende kalenderjaar. Het college heeft geen beleidsvrijheid om hierop compensatie of een correctie toe te passen.

Een aanpassing van de 60-procentcorrectie is alleen van toepassing indien dit wordt gerechtvaardigd door de gerealiseerde verkoopprijzen en marktgedrag. De gemeentelijke dienst Belastingen voert daarom permanent marktanalyses uit naar het effect van erfpacht op de verkoopprijzen.

De overstapregeling

Vanaf 1 oktober kunnen Amsterdamse erfpachters een aanbod ontvangen om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht. Om erfpachters tegemoet te komen en meer tijd te bieden om deze belangrijke beslissing te nemen heeft het college na de inspraak de termijn uitgebreid zodat erfpachters tot 2020 mogen overstappen op basis van de WOZ-waarde van peildatum 2014 (of 2015, als die lager is). Daarbij is op verschillende momenten uitgesproken dat het aanbod vervolgens vast staat, zodat mensen daadwerkelijk de tijd hebben om zich een goed oordeel te vormen over deze ingrijpende beslissing over zeer complexe materie, zonder daarbij de tijdsdruk te voelen dat elk uitstel tot hogere bedragen leidt. In de commissie Ruimtelijke ordening van 31 mei 2017 zei de wethouder: *“Dan: hoe lang staat het aanbod? Formeel staat het aanbod drie maanden, maar materieel geldt het natuurlijk niet in de jaren 2017, 2018 en 2019, omdat we namelijk in de jaren 2017, 2018 en 2019 de peildatum 2014 als uitgangspunt nemen. In die zin kun je zeggen dat het aanbod weliswaar formeel drie maanden staat, maar in die periode kun je dus steeds terugvallen op 1 januari 2014. Daarna, na 2019, geldt de normale procedure, die bij aanbiedingen geldt: drie maanden.”* Op een vraag van D66 *“Maar toch even voor de duidelijkheid. Maar tot 2020 kunnen ook die BSQ’s voor het aanbod niet veranderen, de canonpercentages et cetera?”* antwoordde de wethouder vervolgens: *“Tot 2019 niet. Althans als u instemt met het voorstel om dat niet te doen. Vervolgens worden jaarlijks de BSQ’s vastgesteld en stelt u jaarlijks canonpercentages vast, maar die hebben geen effect voor de mensen die zijn overgestapt.”* Daarbij, en ook op andere momenten, is de verwachting gewekt dat het aanbod voor de overstap op eeuwigdurende erfpacht (het bedrag van de canon/afkoopsom) gedurende de genoemde periode vast ligt. Uit de tweede rekentool rolde ook een bedrag voor de overstap waarbij de tekst verscheen dat dit bedrag tot 2020 vast lag. Veel erfpachters die ook na 9 mei de tool hebben ingevuld, kregen dat dan ook te zien.

3. Klopt het dat het bedrag van de afkoopsom of canon die rolt uit het gemeentelijke aanbod vastligt tot 2020? Mocht het college ervan uitgaan dat de BSQ, WOZ-waarde en het canonpercentage vastliggen maar dat het bedrag wel kan veranderen doordat het einde van het huidige tijdvak dichterbij komt:
 - a. Kan het college aangeven hoe zich dat verhoudt tot eerdere uitspraken, en de teksten over het aanbod die verschenen na het invullen van de rekentool?
 - b. Kan het college aangeven hoe veel de bedragen van het aanbod als gedaan in 2017 kunnen oplopen, als mensen wachten tot begin 2018 of tot 2019? Graag een indicatie van de gemiddelde toename, en van de toename in meer extreme gevallen.
 - c. Is het college het met de CDA-fractie eens dat het in strijd is met de wens om erfpachters voldoende tijd te geven om zich te beraden op deze zeer ingrijpende maar complexe beslissing, waarvoor ze vaak ook financiering moeten aangaan, als het bedrag, ondanks het vaststaan van WOZ-waarde, canonpercentage en BSQ, toch aanzienlijk kan oplopen, eg. door het naderen van het einde tijdvak? En is het college bereid om derhalve de bedragen van het aanbod vast te leggen (eventueel uitgezonderd van inflatie)? Zo nee, is het college dan wel bereid om in die gevallen dat het bedrag meer dan 5 procent kan oplopen, alternatieve maatregelen te nemen bijvoorbeeld om de verhoging dan te maximeren?

Antwoord vraag 3 door het College:

3a-b. Het klopt dat eeuwigdurende gedeelte van het bedrag van de afkoopsom volgens het gemeentelijke aanbod, vastligt t/m 31 december 2019. Het eeuwigdurende gedeelte van de afkoopsommen kan dus niet oplopen bij het verstrijken van de tijd in 2018 en 2019.

Wanneer de erfpachter tevens het voortdurende gedeelte wil afkopen, geldt daarvoor de reguliere afkoopinstructie, waardoor dit bedrag wel enigszins kan variëren in de jaren 2018 en 2019, mede doordat vóór het moment van afkoop nog halfjaarlijkse canonbetalingen plaatsvinden.

Het uiteindelijke overstap-aanbod (gebaseerd op bovenstaand uitgangspunt) is leidend en prevaleert boven eerdere indicatieve uitspraken en boven teksten in de destijds nog indicatieve rekentool.

Nu de Overstap daadwerkelijk ingaat, is de berekeningswijze definitief gemaakt.

3c. Gelet op het antwoord op vraag 3a. en b. zullen afkoopbedragen gedurende de jaren 2018 en 2019 niet aanzienlijk oplopen. Daarom zijn hiervoor geen aanvullende maatregelen meer nodig.

(Inleidende tekst op vraag 4):

De tijdsdruk is extra hoog voor mensen met Algemene Bepalingen 1994 die op grond daarvan de mogelijkheid hebben van een verlengde afkoop. Tot nu toe geldt dat mensen kunnen afkopen op grond van de historische grondwaarde die is gehanteerd voor het bepalen van de huidige canon/afkoopsom. Maar in het flankerende beleid staat dat dit ook binnen het bestaande stelsel van voortdurende erfpacht wordt aangepast, en dat de gemeente daarbij voortaan de huidige grondwaarde gaat hanteren: *“De hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB1994 wordt niet meer gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde. Dit sluit beter aan bij artikel 11 van de AB1994, waarin wordt bepaald dat de afkoopsom voldoende moet zijn om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen canon door de verlengde afkoop. Hiermee wordt voorkomen dat verlengde afkoopsommen veel hoger of lager uitvallen dan de afkoopsom voor vergelijkbare erfpachtrechten.”* Erfpachters kunnen tot die tijd besluiten om verlengd af te kopen en dan overstappen eeuwigdurende erfpacht, waarmee de ingang van dat nieuwe, eeuwigdurende tijdvak verder de toekomst in wordt geduwd. De keuze om wel of niet verlengd af te kopen kan op die manier enorme bedragen schelen, terwijl mensen maar enkele maanden hebben om die beslissing te nemen.

4. Is het college het eens met de fractie van het CDA:
- Dat het wijzigen van de grondslag voor verlengde afkoop onder AB1994 in feite een eenzijdige wijziging van het contract betekent?
 - Daarmee in ieder geval nu een onredelijk hoge tijdsdruk staat op mensen met de mogelijkheid voor verlengde afkoop onder AB1994?
 - Dat dit onwenselijk is?
 - Dat het dus wenselijk is om de mogelijkheid om volgens de huidige regels verlengd af te kopen te verlengen tot 2020 zodat deze erfpachters niet onder hogere tijdsdruk komen te staan dan andere erfpachters—of tenminste, om deze termijn uit te breiden tot 1 januari 2019 zodat men meer tijd heeft om zich te oriënteren? Graag een toelichting.

- e. Dat het college als antwoord op schriftelijke vragen van de heer van Ree van 2 februari 2012 inzake de canonvoorziening einde tijdvak in de Beethovenstraat heeft aangegeven dat het “wenselijk is dat de erfpachter ten tijde van de procedure canonherziening einde tijdvak door de gemeente nog eens expliciet op de mogelijkheid van verlengde afkoop wordt gewezen” en dat dit nu dus ook geldt?
- f. Dat de gemeente een belangrijke zorgplicht heeft om mensen actief en adequaat te informeren over wijzigingen in het erfpachtbeleid met mogelijk grote financiële consequenties, zeker gezien de complexiteit van de erfpacht? Zo ja, hoe gaat het college deze zorgplicht uitvoeren?

Antwoord vraag 4 door het College:

4a. Met de erfpachter zijn de AB1994 overeengekomen. In art. 11.4 van de AB1994 staat: *De afkoopsom, waarin begrepen de door de erfpachter verschuldigde toeslag, wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeentebblad wordt bekendgemaakt.*

Artikel 11.4 van de AB1994 voorziet er dus in dat het College hiervoor, via een instructie, beleid vaststelt. Dit beleid kan – binnen de kaders van art. 11 van de AB1994 – worden gewijzigd met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het bekend maken van een gewijzigde afkoopinstructie, die voldoet aan de criteria die art. 11 van de AB1994 stelt, past dus binnen de kaders van het erfpachtrecht en de AB1994. De nieuwe rekenwijze sluit ook beter aan bij de tekst van art. 11.3 van de AB1994 dan de oude rekenwijze. In art. 11.3 van de AB1994 staat: *“Het toeslagpercentage wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen voor het verschuiven naar de toekomst van de herziening van de canon op de voet van art. 12”*. De afkoopsom in de oude rekenwijze was echter niet gerelateerd aan de canon die de gemeente zou ontvangen indien niet verlengd wordt afgekocht, maar alleen aan de historische grondwaarde bij uitgifte. De afkoopsom in de nieuwe instructie is wel gerelateerd aan de canon die de gemeente zou ontvangen indien niet verlengd wordt afgekocht (waar de verwijzing in art. 11.3 naar art. 12 op doelt).

4b-c. Het College is van mening dat aan de erfpachters met de AB1994 voldoende tijd wordt geboden om een weloverwogen keuze te maken over het verlengd afkopen op basis van de oude afkoopformule.

Bij verlengde afkoop gaat het om een extra mogelijkheid in de AB1994, die erfpachters met andere AB's niet hebben. Deze mogelijkheid blijft in stand voor alle erfpachters met AB1994 die nog niet verlengd hebben afgekocht, alleen wordt de rekenwijze per 1-1-2018 aangepast.

Desgewenst kunnen erfpachters die nog niet hebben afgekocht in 2017 eerst verlengd afkopen, en daarna, op enig moment in 2018 en 2019, alsnog besluiten om – na de verlengde afkoop – over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

4d. Het College vindt het belangrijk dat er per 1-1-2018 één uniforme rekenwijze voor verlengde afkoop is, en niet twee jaar lang twee rekenwijzen naast elkaar, om de volgende redenen:

- Door twee jaar lang twee rekenmethodes naast elkaar te houden, wordt het erfpachtstelsel nog complexer (terwijl vereenvoudiging juist een doel van de Vernieuwing Erfpachtstelsel is)
- De nieuwe rekenwijze sluit beter aan bij het bepaalde in art. 11 van de AB1994 dan de oude rekenwijze
- De oude rekenwijze leidde in sommige gevallen tot een verlengde afkoopsom die hoger uitvalt dan de verwachte toekomstige canoninkomsten ingeval niet zou worden afgekocht (in die gevallen kwam de verlengde afkoopsom ook beduidend hoger uit dan eeuwigdurende afkoop bij Overstap); daarom acht het College het niet gewenst, om deze rekenwijze nog langer te hanteren dan nodig is. Daarbij komt dat het bij de Overstap moeilijk uit is te leggen dat een afkoopsom voor een met 50 jaar verlengd tijdvak, hoger uitvalt dan de eeuwigdurende afkoopsom voor hetzelfde perceel

4e. Bij canonherziening einde tijdvak van rechten met de AB1994 wijst de gemeente de erfpachter expliciet op de mogelijkheid van verlengde afkoop. Dit is opgenomen in de standaarddocumenten voor de canonherziening van rechten met de AB1994.

4f. Zie het antwoord op vraag 5.

- 5.** Hoe gaat het college de mensen die dit aangaat zo goed mogelijk informeren over deze beleidswijziging? Is het college bereid al deze mensen actief op de mogelijkheid te wijzen? Is het college bereid om mensen die geld zouden kunnen besparen door eerst een extra verlengd tijdvak onder AB1994 af te kopen daar actief op te wijzen, en zeker ook als zij dat, mogelijk uit onwetendheid, niet zelf aangeven? Graag een toelichting.

Antwoord vraag 5 door het College:

Het College zal alle erfpachters met AB1994, voor zover zij nog niet verlengd hebben afgekocht, schriftelijk attenderen op de gewijzigde rekenwijze voor verlengde afkoop. Hiertoe bereidt het College een rekentool voor, waarmee erfpachters met AB1994 een indicatie kunnen krijgen van de verlengde afkoopsom onder de oude en de nieuwe instructie. Deze rekentool zal rond 1 november 2017 gereed zijn. Zodra deze rekentool beschikbaar is, worden alle AB1994-erfpachters die nog verlengd kunnen afkopen, hierop schriftelijk geattendeerd. Zij kunnen – indien zij dat wensen – dan nog een verlengde afkoop op basis van de oude instructie aanvragen.

(Inleidende tekst op vraag 6):

Banken mogen geen hypotheek verstrekken aan mensen als die financiële verplichtingen oplevert die te groot zijn voor hun inkomen. De maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van het inkomen (LTI-norm) wordt bepaald met financieringslastpercentages, die jaarlijks door de Ministeries van Financiën en Binnenlandse Zaken worden vastgesteld bij verschillende rentestanden, op advies van het NIBUD, na consultatie van onder andere de AFM². Deze financieringslastpercentages drukken de maximale bruto hypotheeklasten uit in een percentage ten opzichte van het toetsinkomen, dat wordt afgeleid uit het bruto-inkomen; al hebben banken de mogelijkheid om er onder bepaalde voorwaarden van af te wijken. Nadat

² <https://www.nibud.nl/wp-content/uploads/advies-hypotheeknormen-2017-def.pdf>

de overstapregeling in de gemeenteraad is aangenomen, heeft de Nederlandse Vereniging van Banken aangegeven dat banken aanvragen voor financiering van afkoopsommen voor erfpacht in overweging zullen nemen en daarbij zullen kijken naar dezelfde normen als bij reguliere financieringsaanvragen, namelijk op basis van de LTV-normen en de LTI-normen (Loan-to-Value en Loan-to-Income)³.

6. Zullen banken, bij het beoordelen of ze een afkoop som voor de overstapregeling willen financieren, inderdaad gebruik maken van de financieringslastpercentages zoals die jaarlijks worden vastgesteld? En geldt daarbij dat daarbij de optelsom van hypotheekverplichtingen en erfpachtverplichtingen samen aan deze normen moeten voldoen?

Antwoord vraag 6 door het College:

Dit is een vraag die niet door het College, maar door de banken moet worden beantwoord.

De afgelopen jaren heeft de gemeente meerdere malen met de grote banken gesproken over de Vernieuwing Erfpachtstelsel. De banken hebben toen aangegeven afkoopsommen te kunnen financieren, onder de voorwaarde dat de aanvrager voldoet aan de voorwaarden om een financiering te krijgen. Omdat de banken in de loop van de tijd hun regels bij hypotheekverstrekking kunnen wijzigen, kan het College echter niet garanderen dat een bepaalde werkwijze van de banken over enkele jaren nog van kracht zal zijn.

Overigens kunnen erfpachters bij Overstap altijd kiezen voor eeuwigdurende canonbetaling. In dat geval hoeven zij niet bij te lenen.

7. Is het college het eens met de fractie van het CDA dat het niet wenselijk is dat mensen na een herziening of na de overstapregeling financiële verplichtingen krijgen, die (in combinatie met hun reguliere hypotheeklasten) niet voldoen aan de LTI-normen en die eigenlijk te hoog zijn voor hun inkomen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat de gemeente er zorg voor dragen dat dit niet het geval is?

Antwoord vraag 7 door het College:

De overstap leidt niet zozeer tot nieuwe financiële verplichtingen, maar maakt een (voorheen onvoorspelbare) toekomstige canonwijziging inzichtelijk, en geeft er zekerheid over. De gemeente verwacht dat de banken meer zekerheid niet negatief zullen waarderen.

Als gevolg van de motie van Osselaer, Dijk en Bakker inzake geen gedwongen verhuizing bij canonaanpassing is het College aan het uitzoeken op welke wijze een vangnetregeling voor overgestapte erfpachtrechten ingevoerd kan worden, voor situaties wanneer de erfpachter de canon als gevolg van de overstap niet kan betalen.

³ <https://www.nvb.nl/nieuws/2086/invulling-van-de-erfpachtherziening-amsterdam-bekend.html>

8. Erkent de gemeente dat zij de plicht heeft om overkreditering te voorkomen? Hoe gaat de gemeente daar zorg voor dragen? Hoe denkt de gemeente zich ervan te gaan vergewissen dat erfpachters de overstap kunnen financieren?

Antwoord vraag 8 door het College:

In zijn algemeenheid heeft de gemeente deze plicht niet, zij heeft er ook geen instrumenten voor. Ook in het kader van de privacy regels is dit niet mogelijk. De gemeente kan iemand bijvoorbeeld niet verbieden om een (te) dure woning te kopen. Slechts bij leningen door de Kredietbank Amsterdam heeft de gemeente wel instrumenten met betrekking tot overkreditering omdat daar wel een wettelijke basis is.

De gemeente biedt erfpachters bij overstap de keuze tussen afkoop en canonbetaling, zodat niemand door de overstap gedwongen wordt om een schuld aan te gaan.

Zie verder de beantwoording van de vragen 6 en 7.

9. Wat doet de gemeente als blijkt dat banken niet bereid zijn om de afkoopsom te financieren, en/of aangeven dat de kosten van het overstappen op een canonbetalende eeuwigdurende erfpacht te hoog zijn voor het inkomen van de erfpachter (uitgaande van de op dat moment geldende financieringslastpercentages? Graag een toelichting. Geldt dan dat deze mensen sowieso in aanmerking komen voor de vangnetregeling?

Antwoord vraag 9 door het College:

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de beantwoording van de vragen 6, 7 en 8.

10. Wat is de tekst van de obligatoire overeenkomst voor erfpachters met appartementen? Kun het college de modeltekst daarvoor opsturen en voor bespreking voorleggen aan de raadscommissie?

Antwoord vraag 10 door het College:

Deze modeltekst wordt als bijlage bij deze beantwoording verstrekt.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E. van der Burg, locoburgemeester