Gemeente Amsterdam

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren

Het advies van de GWC uitgewerkt in de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel

onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

LEESWIJZER

In de bestuurlijke reactie van het college (9 oktober) op het advies van de Grondwaardecommissie is aangegeven dat begin 2016 het college een gedetailleerd besluit zal nemen over de uitwerking van het advies GWC en dat dit collegebesluit ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Daarmee hebben we de benodigde tijd gekregen om het advies op hoofdlijnen van de GWC goed te kunnen uitwerken. In de kern betekende dit dat we de GWC systematiek voor woningen gedetailleerd hebben kunnen uitwerken. We hebben analyses kunnen doen op de uitkomsten om zo te kunnen vaststellen op welke wijze de methode van grondwaardebepaling voor nieuwe uitgifte (wonen en commercieel) en bestaande erfpachtcontracten (wonen) toepasbaar is. Ook hebben we de methode voor canon en afkoopsom getoetst en zijn we van mening dat de methode toepasbaar is. Vervolgens hebben we Rebel gevraagd om een financiële analyse te maken waaruit de verschillen tussen het huidige en het eeuwigdurende stelsel blijken. De rapportage van Rebel wordt uiterst vertrouwelijk en beperkt kabinet besproken. De Rebel rapportage zal dan ook niet worden verspreid voordat het college hiervan kennis heeft genomen. Om die reden is in de nu voorliggende rapportage hoofdstuk 6 (financiële analyse) dan ook nog niet gevuld. NOOT: alle geel gemarkeerde tekstdelen zijn bestuurlijke vragen en zijn opgenomen om te weten dat we die uitwerking moeten doen. In definitieve rapportage zullen deze passages vervallen.

De nu voorliggende concept rapportage "het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren" is de zogenaamde 80% versie. Dat betekent dat deze nog niet af is maar met de direct en inhoudelijk betrokkenen kan worden besproken om tot de definitieve rapportage te komen. De planning is:

- *Vrijdag 4 december verspreiding aan direct betrokkenen*
- *Maandag 7 december bespreking met klankbordgroep*
- *Dinsdag 8 december: deadline voor concrete tekstvoorstellen*
- *Dinsdag 8 december: bespreking rapportage met bestuursdienst*
- *Woensdag 9 december: afronding rapportage + collegevoordracht*
- *Donderdag 10 december: vaststelling rapportage + collegevoordracht in Opdrachtgeversoverleg (Pierre)*
- *Vrijdag 11 december: aanlevering aan BT*
- *Woensdag 16 december: BT*

Het verzoek aan jullie is om zo veel mogelijk in concrete tekstvoorstellen te reageren op het nu voorliggende document.

Bij voorbaat dank!
Team VES

Inhoud

1. Besluitenlijst/samenvatting 3

2. Inleiding 6
2.1. Vervolg: van uitgangspunten naar inspraak en besluitvorming 7
2.1.1. Referendumverzoek 8

3. Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht 9
3.1. Algemene uitgangspunten grondprijsbeleid 9
3.1.1. Actieve grondpolitiek 9
3.1.2. Grondprijsmethodiek 9
3.2. Erfpachtgrondprijzen in verschillende fase van gebieds- en vastgoedontwikkeling 10
3.2.1. Erfpachtgrondprijzen in de fase van gebiedsontwikkeling 11
3.2.2. Erfpachtgrondprijzen voor gronduitgiftes 11
3.3. Bepaling erfpachtgrondprijs bij erfpachtbeheer en transformaties voor wonen 12
3.3.1. Bepaling erfpachtgrondwaarde Wonen 12
3.3.2. Bepalen van de buurtstraatquote Wonen 12
3.4. Bepaling erfpachtgrondprijs bij erfpachtbeheer en transformaties voor commercieel vastgoed 17

4. De bepaling van canon en afkoopsom 18
4.1. Canon en afkoopsom 18
4.2. Methode canonberekening 18
4.2.1. Parameters van de disconteringsvoet 19
4.2.2. Canonpercentage 22
4.3. Methode van bepaling afkoopsom 23
4.3.1. Afkoop in termijnen 23
4.3.2. Verplichte afkoop 24

5. Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht 26
5.1. Uitgangspunten voor overstapregeling 26
5.2. Kortingspercentage als uitwerking overstapregeling 27
5.3. Overstappen voor particuliere woningeigenaren 28
5.4. Overstappen bij commercieel vastgoed 30

6. Financiële effecten erfpachter en gemeente 31
6.1. Inleiding 31
6.2. Toelichting referentiemodel 31
6.3. Toelichting uitkomsten eeuwigdurende erfpacht 31
6.4. Scenario's en analyses 31

7. Bijlage 1: CHET huidige stelsel 32

8. Bijlage 2: Voorbeeldberekeningen 33

9. Bijlage 3: Financiële analyse 33

1. Besluitenlijst/samenvatting

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt het lid Van Osselaer (D66) toe dat hij het voorstel van Van Osselaer in overweging neemt en onderzoekt of het mogelijk is om inzake het collegevoorstel waarin de principes van eeuwigdurende erfpacht uiteen gezet wordt in de vorm van twee besluiten aan te bieden aan de raad: één voor de nieuwe AB en één besluit voor de overstap.

ALGEMEEN

1) Kennis te nemen van de uitwerking van het advies van de GWC waarin
   a) de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden beschreven.
   b) de uitgangspunten voor de bepaling van canon en afkoopsom worden beschreven
   c) voorbeeldberekeningen zijn opgenomen van de voorgestelde uitwerking
   d) de financiële effecten voor erfpachter en gemeente in beeld zijn gebracht
2) In te stemmen met het verwerken van de uitwerking van het advies van de GWC in
   a) de Algemene Bepalingen waarna het college deze vrijgeeft voor inspraak
   b) de Overstapregeling die na de inspraak over de Algemene Bepalingen door het college voor inspraak zal worden vrijgegeven
   c) het gemeentelijk grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

METHODE GRONDWAARDEBEPALING EEUWIGDURENDE ERFPACHT VOOR NIEUWE UITGIFTES

3) In te stemmen met het uitwerken van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiftes (wonen en commercieel) met de volgende uitgangspunten:
   a) De methode van grondwaardebepaling is residueel
   b) Voor nieuwe uitgiftes (wonen en commercieel) wordt de grondwaarde bepaald door de marktwaarde vol eigendom te verminderen met de opstalwaarde, dit is de grondwaarde eigen grond.
   c) Voor wonen wordt de grondwaarde eigen grond verlaagd met 1% om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht.
   d) Voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming nauwer is gedefinieerd dan de onbezwaarde marktwaarde zal een afslag worden toegepast die als onderdeel van het grondprijsbeleid zal worden uitgewerkt.
   e) De afslag voor commercieel vastgoed om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht moet nog worden bepaald op basis van maar zal liggen tussen de 1% en 5%.
   f) De opstalwaarde is gelijk aan de her- of nieuwbouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor rendement).
   g) Voor wijzigingen van onder eeuwigdurende erfpacht uitgegeven contracten wordt de grondwaarde bepaald door
      i) de vastgestelde WOZ waarde vol eigendom te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote
      ii) de buurtstraatquote wordt bepaald door BESCHRIJVING
         (1) opstalwaarde
         (2) verouderingsfactor
      iii) de grondwaarde eigen grond wordt verlaagd met 1% om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht.

iv) Voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming nauwer is gedefinieerd dan de onbezwaarde marktwaarde zal een afslag worden toegepast die als onderdeel van het grondprijsbeleid zal worden uitgewerkt.

METHODE CANONBEPALING EN AFKOOPSOM EEUWIGDURENDE ERFPACHT

4) In te stemmen met de methode van canonbepaling voor eeuwigdurende erfpacht
   a) de canon wordt bepaald als indexcanon met de volgende parameters
      i) reële rente die wordt bepaald op basis van het rendement op staatsleningen met een looptijd van tien jaar waarbij een bandbreedte geldt van 1% als ondergrens en 3% als bovengrens.
      ii) Inflatie, waarbij wordt uitgegaan van de inflatiedoelstelling van de ECB
      iii) Risicopercentage van 1,5%
      iv) Discontovoet is: reële rente + risico opslag + inflatie
      v) De formule van de indexcanon is: (discontovoet-inflatie) / (1 + discontovoet)
   b) De afkoopsom wordt bepaald door het canonbedrag te delen door het canonpercentage.
   c) Tijdens de inspraak over de Algemene Bepalingen zal worden voorgelegd of er naast of in plaats van indexcanon behoefte is aan een vaste canon
      i) waarbij de parameters (4ai t/m 4aiv) gelijk zijn
      ii) de formule van de vaste canon is: (discontovoet) / (1 + discontovoet)

UITGANGSPUNTEN OVERSTAPREGELING EEUWIGDURENDE ERFPACHT

5) Een voorstel voor de korting als onderdeel van de overstapregeling nader te bepalen in overleg met stakeholders om
   a) inzicht te krijgen in het omslagmoment waarop het voor erfpachters aantrekkelijk is om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht
   b) Vanuit het vertrekpunt dat in het huidige voortdurende erfpachtstelsel door de gemeente een korting wordt gegeven op de berekende canon
      i) Binnen het uitgangspunt dat er voor de gemeente op de korte termijn geen financieel nadeel zal zijn en eeuwigdurende erfpacht een hogere waarde vertegenwoordigd dan voortdurende erfpacht.
6) In te stemmen met het uitwerken de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen overeenkomstig de methode die wordt gehanteerd voor de grondwaardebepaling bij wijzigingen van in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven vastgoed:
   a) de vastgestelde WOZ waarde vol eigendom te vermenigvuldigen met de grondquote
   b) de grondquote wordt bepaald door BESCHRIJVING
      i) opstalwaarde
      ii) verouderingsfactor
   c) de grondwaarde eigen grond wordt verlaagd met 1% om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht.
   d) Voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming nauwer is gedefinieerd dan de onbezwaarde marktwaarde zal een afslag worden toegepast die als onderdeel van het grondprijsbeleid zal worden uitgewerkt
7) In te stemmen met het uitwerken van de methode van grondwaardebepaling voor overstap commercieel vastgoed volgens de residuele methode waarbij aansluiting wordt gezocht bij de methode grondwaardecommissie
8) In te stemmen met de methode van overstap voor wonen waarbij
   a) Het vigerende voortdurende erfpachtcontract financieel wordt gerespecteerd, hetgeen betekent dat dit financieel geheel wordt afgewikkeld
   b) De grondwaarde voor het op het voortdurende tijdvak volgende eeuwigdurende tijdvak wordt bepaald op het moment van overstap.

c) De erfpachter bij een tussentijdse overstap in de gelegenheid wordt gesteld om voor afloop van het voortdurende tijdvak over te stappen naar het eeuwigdurende tijdvak.
d) Nog onderzocht wordt of de bestaande financiële verplichting van het voortdurende tijdvak kan of zal worden verrekend met de financiële verplichting van het toekomstige eeuwigdurende tijdvak.

FINANCIELE EFFECTEN ERFPACHTER EN GEMEENTE

9) Kennis te nemen van de uitgangspunten van de financiële beschouwing
   a) Korting wordt als onderdeel van de overstapregeling nog uitgewerkt, de financiële effecten voor erfpachter en gemeente zullen hierdoor nog worden beïnvloed.
   b) Er wordt geen korting op de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht gegeven bij nieuwe uitgiftes
   c) Lopende erfpachtcontracten worden financieel geheel afgewikkeld
   d) De financiële effecten hangen samen met de mate waarin erfpachters besluiten over te stappen. Voor de vergelijking van de systemen is er vanuit gegaan dat erfpachters aan het einde van het tijdvak overstappen.

10) Kennis te nemen van de financiële effecten:
   a) Voor nieuwe uitgiftes zal de marktwaarde tot stand komen op basis van eeuwigdurende erfpacht waarop de erfpachter haar aankoopbeslissing baseert. Er zullen geen expliciet meetbare financiële effecten zijn.
   b) Erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht dienen het lopende erfpachtcontract uit. De grondwaardeontwikkeling gedurende het lopende tijdvak zal worden meegenomen in het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.
   c) De grondwaardes bij eeuwigdurende erfpacht zullen gemiddeld in Amsterdam met x% stijgen ten opzichte van de huidige grondwaardes in het voortdurende stelsel.
   d) Het canonpercentage in het eeuwigdurende erfpachtstelsel beweegt zich tussen x en y %. In het huidige erfpachtstelsel beweegt het canonpercentage zich tussen 3 en x% bij nieuwe uitgiftes en tussen x en y bij huidige erfpachtcontracten.
   e) De canon bij eeuwigdurende erfpacht zal (met een fictief gehanteerde afslag van 25%) circa x% hoger zijn dan bij het huidige voortdurende
   f) In het voortdurende erfpachtstelsel zijn de canoninkomsten circa 90 miljoen, te stijgen naar 200 miljoen in 20??
   g) Bij invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel zullen de canoninkomsten aanvankelijk gelijk blijven en wanneer erfpachters aan het einde van het tijdvak overstappen stijgen naar x00 miljoen in 20??

2. Inleiding

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. Alle erfpachters zal de mogelijkheid worden geboden naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen. Erfpachters krijgen daardoor zekerheid over hun erfpachtkosten. Bij eeuwigdurende erfpacht is bij gelijkblijvend gebruik en ongewijzigde oppervlakte geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon (behoudens indexering) of de erfpachtvoorwaarden. Er wordt eenmalig bepaald wat de kosten zijn voor het gebruik van de grond. Anders dan onder het stelsel van voortdurende erfpacht hoeft de erfpachter geen rekening meer te houden met het wijzigen van de kosten bij het einde van een erfpachttijdvak, als blijkt dat de waarde van de grond en dus het gebruiksrecht sterk is veranderd.
Het college hecht aan zoveel mogelijk objectiviteit en transparantie in de totstandkoming en vormgeving van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Om die reden heeft het college een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van erfpachtcanon. Deze methode is nodig voor nieuwe uitgiftes en contractwijzigingen in het eeuwigdurende erfpachtstelsel en voor erfpachters die willen overstappen van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Op 28 oktober 2015 is in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening de bestuurlijke reactie van het college op het advies van de GWC besproken. De kern van de bestuurlijke reactie was dat de uitwerking van de methode GWC nog niet is afgerond maar dat het college in beginsel wel positief tegenover het advies van de GWC staat. De uitwerking vraagt tijd omdat deze zorgvuldig moet gebeuren en het advies van de GWC een advies op hoofdlijnen is.

Het college heeft het advies van de GWC nu op een dusdanige wijze uitgewerkt dat generieke uitgangspunten gegenereerd kunnen worden. Deze uitwerking maakt inzichtelijk welke uitgangspunten het college voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel wil aanhouden ten aanzien van de bepaling van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom. Er is voor een representatief deel van het huidige erfpachtbestand een eerste grondwaardeberekening gemaakt, rekenvoorbeelden opgesteld, financiële effecten voor erfpachters en gemeente geanalyseerd, juridische aspecten onderzocht en kennis gedeeld met en versterkt door experts en erfpachters. De volgende stappen zijn gezet:

1) Grondwaardebepaling
    a) Grondwaarden berekend conform advies GWC
    b) Grondwaardemethode testen en wijze van toepassing bepalen
    c) Analyse parameters (vooral verouderingsfactor) en wijze van toepassing bepalen
    d) Grondwaarden afzetten tegen grondprijzen in het huidige systeem
2) Canon en afkoopsom bepaling
    a) Canon berekend conform advies GWC
    b) Analyse parameters (vooral risicopercentage) en wijze van toepassing bepalen
3) De methode van overstap
    a) De wijze van overstap van voortdurend naar eeuwigdurend verkend
4) Financiële consequenties in beeld brengen voor erfpachter en gemeente.

De berekeningen geven het college voldoende vertrouwen in de methodiek. De systematiek zal verder worden uitgewerkt in de Algemene Bepalingen, Overstapregeling en de Grondprijzenbrief. Daarbij zal het college de verfijning steeds expliciet maken evenals de effecten op de nu gepresenteerde financiële effecten en voorbeeldberekeningen.

In dit proces werkt Grond & Ontwikkeling (&O) nauw samen met de gemeentelijke Belastingen, Ruimte & Duurzaamheid (R&D) en Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)). Ook is voor het bepalen van de nieuwbouw- en herbouwwaarde van vastgoedobjecten een bouwkostenbureau ingeschakeld (MBM Groep) en voor de berekening van de financiële consequenties een extern bureau ingehuurd (Rebel). Op deze manier is geborgd dat er voldoende expertise en dwarskijken aanwezig was.

2.1. Vervolg: van uitgangspunten naar inspraak en besluitvorming

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel krijgt zijn beslag in de *Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht*. In deze Algemene Bepalingen wordt vastgelegd dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaats heeft, welke rechten en plichten erfpachter en gemeente ten opzichte van elkaar hebben en op welke wijze erfpachter en gemeente omgaan met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzingen, splitsen en samenvoegen van erfpachtrechten). De totstandkoming van de erfpachtgrondwaarde en de daaruit voortvloeiende canon en afkoopsom maken geen onderdeel uit van de Algemene Bepalingen. De methodiek hiervan wordt vastgelegd in de door de gemeenteraad vast te stellen Grondprijzenbrief. Bij een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt op basis van het grondprijsbeleid de erfpachtgrondwaarde bepaald, op basis waarvan de canon (waaruit de afkoopsom kan worden afgeleid) wordt bepaald. Dit wordt in een contract vastgelegd tussen erfpachter en gemeente dat samen met de bijzondere en Algemene Bepalingen het erfpachtrecht vormt.

De gemeenteraad wordt gevraagd de uitwerking van het advies van de GWC (contouren van het nieuwe stelsel) vast te stellen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking tot Algemene Bepalingen, Overstapregeling en grondprijzenbrief Deze gemeenteraadsbesluiten geven duidelijkheid over de beoogde inrichting van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

De uitwerking wordt als eerste zichtbaar in de Algemene Bepalingen. Het college zal de uitgangspunten in de Algemene Bepalingen verwerken en deze vervolgens begin 2016 vrijgeven voor inspraak. Na de inspraak zal het college de Algemene Bepalingen ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad. Op dat moment zal ook het grondprijsbeleid (met daarin grondprijsmethodiek en canonbepaling) ter besluitvorming worden voorgelegd. Na vaststelling van de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid zullen nieuwe uitgiftes onder het nieuwe regime van eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.

De Overstapregeling vergt meer tijd in de uitwerking. De regeling moet het voor de 250.000 erfpachtcontracten mogelijk maken om over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Het college zal de overstapregeling vrijgeven voor inspraak nadat het college de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad heeft gezonden, naar verwachting in het najaar van 2016.

De grondprijsmethodiek evenals de wijze van bepaling van de canon en afkoopsom worden vastgelegd in de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief zal tegelijk met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan het bestuur aangeboden worden. Nadat de Algemene Bepalingen en het Grondprijsbeleid zijn vastgesteld kunnen er nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Samenvattend, de nu voorliggende uitwerking van het advies van de GWC zal worden verwerkt tot:

- Algemene Bepalingen die door het college worden vrijgegeven voor inspraak
- de overstapregeling die na de inspraak over de Algemene Bepalingen voor inspraak door het college zal worden vrijgegeven
- het gemeentelijk grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

2.1.1. Referendumverzoek

De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) heeft op 2 november 2015 het college verzocht een referendum uit te schrijven, vooruitlopen op een raadsbesluit over de vernieuwing van het erfpachtstelsel. SEBA is van mening dat er sprak is van een soortgelijk besluit als dat van 3 juli 2013 en dat om die reden een referendum zou moeten worden uitgeschreven. Daarop heeft het college de referendumcommissie gevraagd het verzoek van SEBA in behandeling te nemen. Op het moment dat de referendumcommissie een uitspraak heeft gedaan zal besluitvorming plaatsvinden over de wijze waarop de uitspraak zal worden uitgewerkt.
Op dat moment zullen eventuele consequenties voor het proces en de planning van de vernieuwing van het erfpachtstelsel in beeld worden gebracht.

3. Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht

De gemeenteraad stelt het grondprijsbeleid jaarlijks vast met het vaststellen van de Grondprijzenbrief. In de Grondprijzenbrief wordt het grondprijsbeleid beschreven en worden de grondprijzen op basis van dit beleid aangegeven. De Grondprijzenbrief is het kader waarbinnen grondprijzen worden bepaald en geeft de markt informatie over het beleid en tot welke grondprijzen het beleid leidt. De Grondprijzenbrief wordt op het zelfde moment als de Algemene Bepalingen ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.
Het advies van de GWC betekent niet alleen het gebruik van andere parameters ten opzichte van de huidige wijze van residuele grondprijsbepaling. Het betekent ook een andere inrichting van het proces van grondprijsbepaling. Zo zal er veel meer worden samengewerkt met Belastingen gemeente Amsterdam.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het grondprijsbeleid beschreven, waarin het advies van de GWC is verwerkt.

3.1. Algemene uitgangspunten grondprijsbeleid

3.1.1. Actieve grondpolitiek

Amsterdam voert een actief grondbeleid door locaties in de stad te (her)ontwikkelen en bouwrijpe grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Via de kaders, vastgelegd in het grondprijsbeleid, wordt de hoogte van de grondprijzen voor de ontwikkeling van nieuw vastgoed bepaald. De grondopbrengsten als gevolg daarvan en de omvang van de grondproductie zijn bepalend voor de te genereren dekking van ruimtelijke investeringen. Daarnaast faciliteert de gemeente transformaties van bestaand vastgoed op erfpachtgrond. Op basis van het grondprijsbeleid worden de gevolgen van bestemmings- en/of volumewijzigingen voor de erfpacht doorgerekend. Opbrengsten hieruit worden ingezet ter dekking van gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte of dragen bij aan het erfpachtresultaat, dat ten gunste komt van de algemene middelen van de gemeente.

3.1.2. Grondprijsmethodiek

Amsterdam voert een functionele en residuele grondprijspolitiek in lijn met het advies van GWC. Dit houdt in dat voor het merendeel van de functies de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie) en de waarde van het vastgoed op de desbetreffende locatie. In het grondprijsbeleid wordt de prijs van grond bepaald door de marktconforme onbezwaarde (fictie vol eigendom) waarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond wordt toegeschreven.

De kostprijs van grond is dus niet maatgevend voor de waarde ervan. De waarde van grond hangt samen met de locatie en elke locatie is per definitie uniek. In de vastgoedmarkt wordt tegen elkaar opgeboden waarbij degene voor wie de locatie het meest waardevol is het hoogste bod kan uitbrengen. Het aanbod aan locaties kan niet (historische binnenstad), beperkt (op een locatie een groter volume bouwen) of met een vertraging (bouwen kost enkele jaren) worden verruimd. Hierdoor is de waarde van grond niet of zeer beperkt te beïnvloeden door meer aanbod.

Residuele methode
Amsterdam bepaalt voor eeuwigdurende erfpacht de residuele grondwaarde door de marktwaarde vol eigendom (nieuwe uitgiften), de zogenaamde onbezwaarde waarde, of de WOZ-waarde (bestaande erfpachtrechten) te verminderen met de fictieve opstalwaarde . De opstalwaarde is gelijk aan de nieuw- of herbouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor rendement). Bij de waardebepaling is de levering van bouwrijpe grond uitgangspunt.
Bij bestaande erfpachtrechten of bebouwing wordt de opstalwaarde bepaald op basis van de vervangingswaardemethode. De vervangingswaarde van de opstal is gelijk aan de herbouwwaarde gecorrigeerd voor leeftijd, staat van onderhoud en bouwjaar (populariteit van de bouwperiode).
De mate waarin een erfpachtrecht is bezwaard met beperkingen en verplichtingen bepaalt het verschil tussen de erfpachtgrondwaarde en de onbezwaarde waarde van grond. De Algemene Bepaling 2016 zijn dusdanig vormgegeven dat de erfpachter zo veel mogelijk hetzelfde genot van de zaak heeft als ware de grond onbezwaard. Toch zitten er wel degelijk afspraken in die een beperking vormen voor de erfpachter. Dit betreffen met name bestemmingswijziging (bij wijziging wordt de erfpachtakte en de bijbehorende canon aangepast aan de nieuwe bestemming, waarbij bijbetaald moet worden als de bestemming wijzigt naar een hoogwaardiger bestemming) en bebouwingswijziging (bij niet-wonen dien voor uitbreiding van de bebouwing bijbetaald te worden). De beperking bij wonen is dus zeer beperkt omdat de canon alleen kan worden aangepast als de bestemming verandert. Daarom wordt de onbezwaarde grondwaarde voor woningbouw omgezet naar erfpachtgrondwaarde door de grondwaarde met 1% naar beneden bij te stellen.

Afslag wegens bestemmingsbeperkingen
Voor een bestemming die in het erfpachtcontract strikter is geformuleerd dan publiekrechtelijke bestemming is een afslag mogelijk. Erfpachters in Amsterdam hebben zowel te maken met een publiekrechtelijke als een privaatrechtelijke bestemming. De publiekrechtelijke bestemming is de bestemming die de erfpachter voor zijn pand mag gebruiken op basis van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt de gemeente met de erfpachters afspraken over de bestemming die in het erfpachtcontract komt. Dit is de privaatrechtelijke bestemming. De WOZ-waarde gaat uit van de onbezwaarde marktwaarde, dat wil zeggen de marktwaarde zonder rekening te houden met privaatrechtelijke beperkingen. Wanneer de privaatrechtelijke bestemming een lagere waarde kent dan de waarde op basis van de publiekrechtelijke bestemming, dan is een afslag wegens de beperkingen van het erfpachtrecht op zijn plaats.

Vaste grondprijzen
Voor enkele functies, bijvoorbeeld sociaal maatschappelijke voorzieningen, wordt de erfpachtgrondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden vaste grondprijzen. In de Grondprijzenbrief worden deze bestemmingen specifiek genoemd.

3.2. Erfpachtgrondprijzen in verschillende fase van gebieds- en vastgoedontwikkeling

Het grondprijsbeleid wordt in verschillende fase van gebieds- en vastgoedontwikkeling gebruikt. Er zijn erfpachtgrondprijzen nodig voor plannen die op de langere en de kortere termijn tot ontwikkeling (en dus gronduitgifte) moeten komen en daarnaast zijn er uitgegeven erfpachtrechten die beheerd worden. In deze fasen zijn de omstandigheden waaronder de grond moet worden geprijsd verschillend en dient de prijs ook een ander doel.

3.2.1. Erfpachtgrondprijzen in de fase van gebiedsontwikkeling

Een belangrijk deel van de erfpachtgrondprijzen wordt gebruikt om de opbrengsten in grondexploitaties te ramen. Anders dan in uitgiftesituaties, dienen deze prijzen als financieel kader voor een gebieds- of kavelontwikkeling: de kosten van de grondproductie (bouwrijp maken) worden betaald uit de opbrengsten van gronduitgifte. Voordat aan een ontwikkeling kan worden begonnen, dient de financiële haalbaarheid te worden bezien. Grondprijzen die worden opgenomen in de grondexploitatie moeten dus een goed en toekomstbestendig beeld geven van de te verwachten grondopbrengsten, die soms jaren in de toekomst liggen. Hoe verder die toekomst en hoe globaler de planuitwerking, hoe groter de risicomarge om deze opbrengstraming heen. Hoe dichter bij de uitgifte, hoe accurater de raming kan zijn, hoe kleiner de risicomarge aan de opbrengstenkant is, maar hoe meer van de kosten ook al zijn gemaakt. Met andere woorden: de beïnvloedbaarheid van het grondexploitatieresultaat neemt af naarmate het uitgiftemoment dichterbij komt.

3.2.2. Erfpachtgrondprijzen voor gronduitgiftes

Amsterdam kiest er voor om zo veel als praktisch mogelijk is, bouwrijpe grond via een tender in de markt te zetten. Maar in lang niet alle gevallen is het mogelijk of gewenst om de marktprijs via een onvoorwaardelijke biedprocedure te bepalen. In die gevallen wordt de marktconforme erfpachtgrondprijs voor nieuwe uitgiften bepaald op basis van het grondprijsbeleid waarbij wordt voldaan aan de Europese regelgeving.

Wanneer er één op één wordt gegund dan is de erfpachtgrondprijs een resultaat van een onderhandeling tussen gemeente en grondafnemer. In die situatie komen marktconforme grondprijzen doorgaans tot stand in directe onderhandeling tussen gemeente en grondafnemer. Als vertrekpunt daarbij gelden kaders die zijn vastgelegd in de Grondprijzenbrief.

Bij nieuwe uitgiften wordt de onbezwaarde waarde van het vastgoed en de locatie verminderd met de opstalwaarde om tot de onbezwaarde grondwaarde te komen, die vervolgens gecorrigeerd wordt naar een erfpachtgrondwaarde. Stapsgewijs komt de residuele erfpachtgrondwaarde voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht als volgt tot stand:

- Voor een locatie in de stad wordt per bestemming de marktconforme onbezwaarde waarde bepaald.
- Indien de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt (zie 4.2.1) ten opzichte van het bestemmingsplan wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de bezwaarde marktwaarde te verkrijgen.
- Om de grondprijs te bepalen, wordt de opstalwaarde van de (bezwaarde) marktwaarde afgetrokken. De opstalwaarde is gelijk aan de genormeerde nieuwbouwstichtingskosten, bestaande uit bouw- en bijkomende kosten. De gehanteerde stichtingskosten zijn gebaseerd op de referenties van bouwvormen zoals deze ook bij de bepaling van de WOZ-waarde worden gebruikt.
- Als de bestemming koopwoning is wordt de grondprijs met 1% naar beneden bijgesteld om de erfpachtgrondprijs te verkrijgen. Voor andere vastgoedcategorieën moet het correctiepercentage nog worden bepaald.

Amsterdam zal een minimale erfpachtgrondprijs hanteren die met de Grondprijzenbrief door de gemeenteraad wordt vastgelegd.

3.3. Bepaling erfpachtgrondwaarde bij erfpachtbeheer en transformaties voor wonen

Er zijn situaties waarbij het nodig is de actuele erfpachtgrondwaarde van bebouwde en/of in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond te bepalen:
1. (nieuwe) Uitgifte van bebouwde grond;
2. Contractswijziging van een bestaand recht van erfpacht (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, bebouwingsuitbreiding, al dan niet in het kader van de transformatieopgave).

Bij een contractwijziging, bijvoorbeeld omdat de bestemming en / of het volume van een recht van erfpacht wordt gewijzigd, kan de canon toenemen met het actuele positieve grondprijsverschil tussen de oude en de nieuwe situatie, vermenigvuldigd met het actuele canonpercentage.

Ook bij al uitgegeven grond is een marktconforme erfpachtgrondwaarde het uitgangspunt maar is het bepalen van de erfpachtgrondwaarde door een openbare biedprocedure niet mogelijk. De (vastgoed)beleidsadviseurs van de gemeente bepalen de erfpachtgrondwaarde tenzij de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht anders bepalen. Op deze manier wordt voldaan aan de Europese regelgeving. Als vertrekpunt gelden de kaders die zijn vastgelegd in de Grondprijzenbrief.

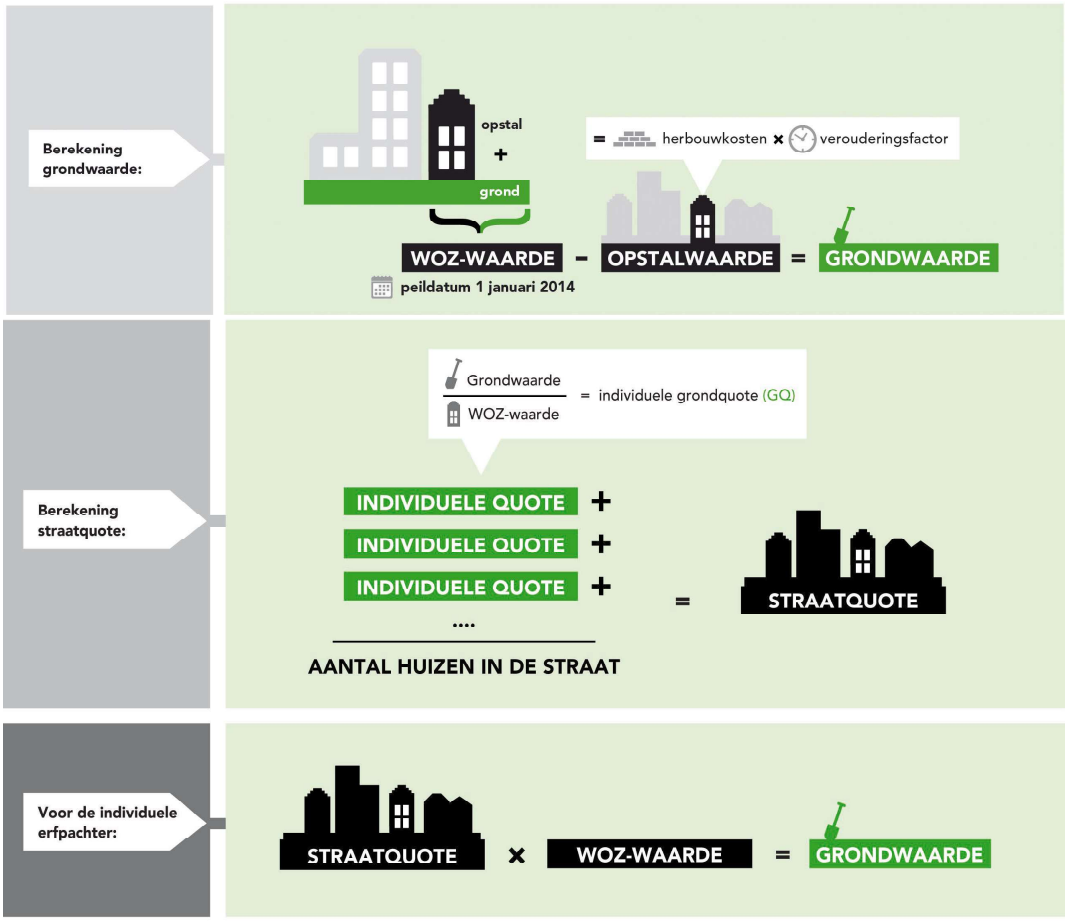
3.3.1. Bepaling erfpachtgrondwaarde Wonen

De bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht voor bebouwde en/of reeds in erfpacht uitgegeven grond is gebaseerd op de residuele methode. Voor woonvastgoed wordt de erfpachtgrondwaarde als volgt bepaald:
- Voor de bepaling van de onbezwaarde waarde van het vastgoed wordt de meest recente WOZ-waarde gebruikt die reeds definitief is beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond) en is gebaseerd op een volledig afgeronde bebouwing en de juiste bestemming(en).
- Indien geen WOZ-waarde beschikbaar is die gebaseerd is op de gevraagde bestemming wordt de onbezwaarde marktwaarde bepaald;
- Indien de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de bezwaarde marktwaarde te verkrijgen;
- Voor het bepalen van de grondwaarde wordt de buurtstraatquote gebruikt, welke de gemiddelde grondquote is van een (substantieel) deel van de individuele grondquotes van woonvastgoed in de betreffende buurtstraat.
- Als de bestemming koopwoning is wordt de grondprijs met 1% naar beneden bijgesteld om de erfpachtgrondprijs te verkrijgen. Voor andere vastgoedcategorieën moet het correctiepercentage nog worden bepaald.

3.3.2. Bepalen van de buurtstraatquote Wonen

De buurtstraatquote vergt een toelichting. De buurtstraatquote is berekend door de individuele grondquotes van alle woonobjecten, waarvoor een individuele grondwaarde berekend kon worden, te middelen. De individuele grondquotes zijn berekend aan de hand van de methode van de GWC waarbij de grondwaarde verkregen wordt door de WOZ-waarde te verlagen met de opstalwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde noemen we de grondquote. De grondquote is minimaal gelijk aan 5% van de WOZ-waarde gesteld. In onderstaande figuur staat

deze totstandkoming van de buurtstraatquote verbeeld.



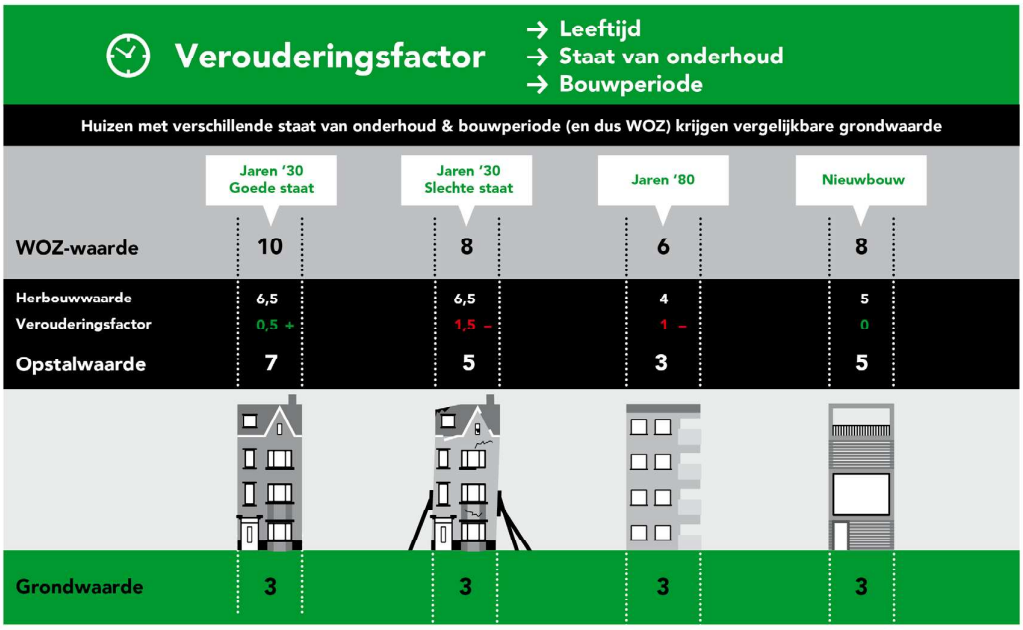
Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA), Van der Ree (VVD) en het lid Van Osselaer (D66) toe dat hij een uitwerking geeft van de berekeningswijze van bouwkosten naar aanleiding van de genoemde RIGO berekeningen.

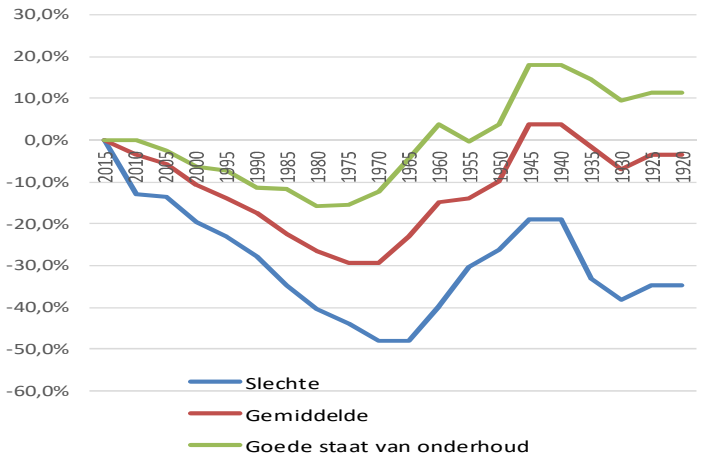
Opstalwaarde Wonen
De opstalwaarde voor bestaande bebouwing wordt bepaald door de herbouwwaarde te vermenigvuldigen met de verouderingsfactor, zoals de GWC heeft geadviseerd. De herbouwwaarde is afhankelijk van het woningtype en de grootte. Om de opstalwaarde te kunnen berekenen is aan een bouwkostenbureau gevraagd om de herbouwwaarde voor de meest voorkomende woningtypologieën in het WOZ-bestand te berekenen.

Vervolgens wordt deze herbouwwaarde gecorrigeerd voor veroudering om te komen tot de opstalwaarde. Hiervoor heeft prof. dr. Francke in opdracht van de GWC geadviseerd hoe de veroudering ('depreciatie') van woningopstallen op erfpachtgrond vastgesteld kan worden. Aan de hand van een statistisch model is dit vertaald in een generieke verouderingsfactor die

afhankelijk is van populariteit, ouderdom en onderhoud. Het bepalen van een verouderingsfactor op basis van een statistisch model betekent dat op geaggregeerd niveau de benadering nauwkeurig genoeg is om de effecten van de veroudering in te schatten. Dat neemt niet weg dat op individueel niveau de werkelijke opstalwaarde af kan wijken van de geschatte opstalwaarde. De GWC heeft de verouderingsfactor per 5-jaarsbouwperiode gegeven voor drie verschillende onderhoudsniveaus. Dit levert het volgende beeld op.

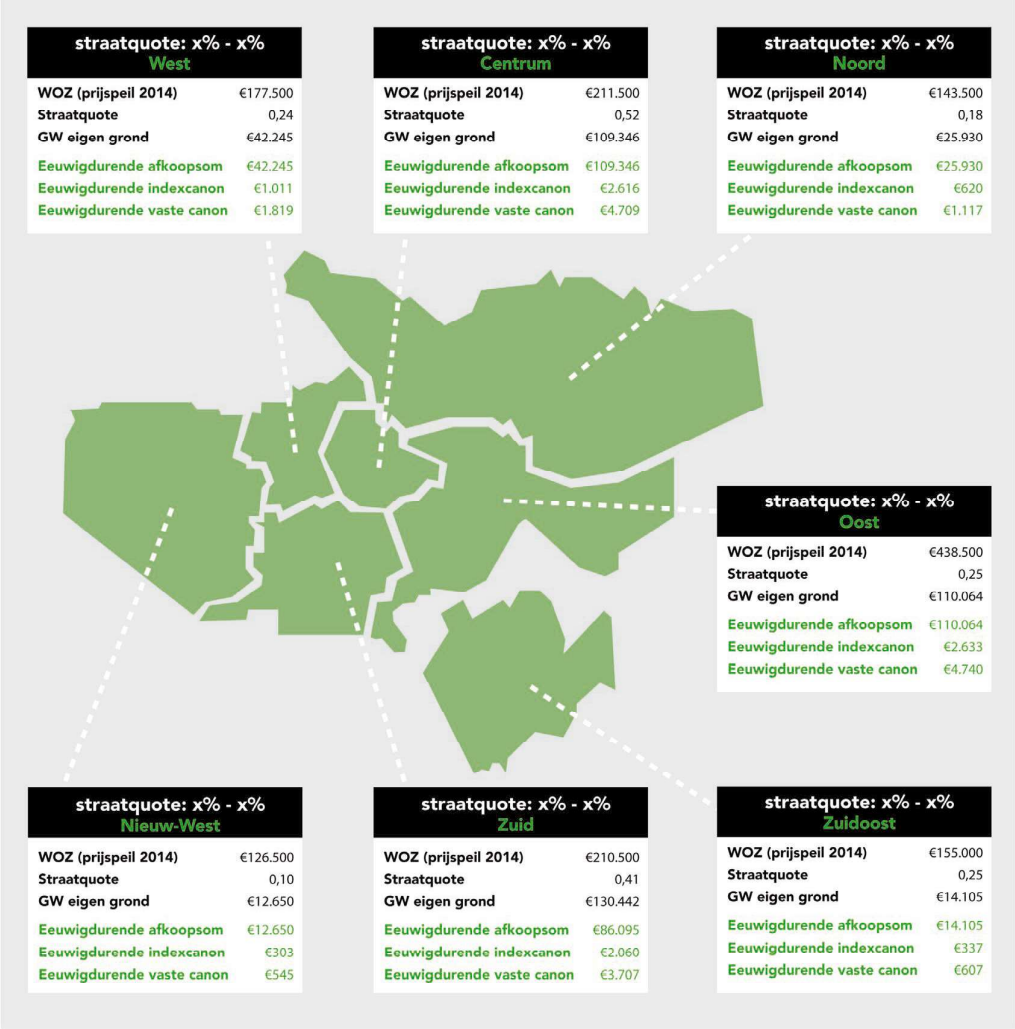
Verouderingsfactor
De verouderingsfactor zoals die door de GWC is gegeven heeft tot gevolg dat de opstalwaarde van de woning afneemt naarmate de woning ouder is, tot ongeveer 50 jaar, daarna neemt de waarde weer toe. Het verschil tussen goed en slecht onderhouden woningen is groter naarmate de woning ouder is. De verouderingsfactor corrigeert de herbouwwaarde voor populariteit, ouderdom en onderhoud. Deze aspecten hebben namelijk invloed op de WOZ-waarde maar moeten de grondwaarde niet beïnvloeden. De elementen worden mee genomen in de vervangingswaarde door de herbouwwaarde te vermenigvuldigden met de verouderingsfactor. Hierdoor wordt de grondwaarde die niet wordt beïnvloed door de kwaliteit, veroudering of de bouwstijl van de opstallen die op de grond staan.
Bij massa taxaties is het gangbaar ouderdom, onderhoud en bouwjaar een rol te laten spelen. Verschillende wetenschappelijke studies laten dat ook zien. Het is nog niet eerder voortgekomen dat de veroudering samen met een opsplitsing tussen grond en opstal in de praktijk wordt toegepast. De verouderingsfactor zoals door de GWC geadviseerd maakt dit nu mogelijk. Onderstaande figuur geeft de werking van de verouderingsfactor weer





Buurtstraat
Amsterdam kent circa 5.000 buurtstraten. Voor de meeste buurtstraten is de gemiddelde grondquote van de buurtstraat uitgerekend op basis de individuele grondquotes die binnen de buurtstraat berekend zijn. Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in een buurt valt. Lange straten strekken zich vaak uit over meerdere buurten. Daarvoor is de buurtindeling gebruikt zoals deze ook door Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam wordt gehanteerd. Als er geen gemiddelde grondquote van de buurtstraat bekend is voor de straat waar het erfpachtrecht is gelegen, dan wordt voor de erfpachtgrondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde (berekend op de wijze zoals hiervoor aangegeven).

In onderstaande figuur wordt weergegeven tot welke erfpachtgrondwaarden deze grondprijsbepaling leidt. Dit betreffen enkele fictieve, maar aan de werkelijkheid gerelateerde, rekenvoorbeelden verdeeld over de stad.



Toezeggingen raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt lid Van der Ree (VVD) toe een degelijke notitie inzake de 'verouderingscomponent' te verwachten in januari.
De wethouder zegt daarnaast toe aan het lid Van der Ree (VVD) dat als het mogelijk is, hij een overzicht opstelt van erfpachtgemeenten met verouderingsaftrek en hoe deze praktijk functioneert.

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA), Van der Ree (VVD) en het lid Van Osselaer (D66) toe dat hij een uitwerking geeft van de berekeningswijze van bouwkosten naar aanleiding van de genoemde RIGO berekeningen.

3.4. Bepaling erfpachtgrondprijs bij erfpachtbeheer en transformaties voor commercieel vastgoed

De GWC heeft de methode voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd uitgewerkt. De GWC heeft geen verouderingsfactor commercieel aangereikt. Daarnaast is er bij commercieel vastgoed veel diversiteit in functies en bouwvormen en daarmee veel maatwerk.

Op dit moment kan dan ook worden geconcludeerd dat de methode GWC voor overstap bij commercieel vastgoed niet één op een kan worden overgenomen. Wel kan de grondwaarde residueel worden bepaald maar er moet een keuze worden gemaakt over de wijze waarop:

1. Marktwaarde minus stichtingskosten
   Hierbij wordt feitelijk de huidige methode van grondwaardebepaling bij CHET gehanteerd, met als verschil eeuwigdurende erfpacht
2. WOZ minus stichtingskosten
   Indien nadere uitwerking laat zien dat een bruikbare koppeling kan worden gelegd tussen WOZ gegevens en erfpachtgegevens kan de WOZ toch als uitgangspunt worden genomen

In de afgelopen periode is onderzocht in hoeverre op deze twee onderdelen oplossingen zijn te vinden. Gebleken is dat er geen eenvoudige oplossingen zijn. Een generieke verouderingsfactor is voor commercieel vastgoed eigenlijk niet te bepalen. Zoals de GWC ook al aangaf ontbreekt daarvoor voldoende relevante data. Er is overleg gevoerd met verschillende deskundigen om hiervoor een oplossing te vinden maar die blijkt niet voorhanden. Ten aanzien van de WOZ-waarde blijkt niet alleen een grote diversiteit in bestemmingen maar ook grotere verschillen tussen de wijze waarop de WOZ-objecten worden begrensd en de wijze waarop erfpachtobjecten worden begrensd. Er kunnen meerdere WOZ-objecten in een enkel erfpachtcontract zitten en een object in een erfpachtcontract kan over meerdere WOZ-objecten gaan.

4. De bepaling van canon en afkoopsom

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt toe dat hij met voorstellen komt op het punt van canonbetalingsvormen.

De GWC stelt naast afkoop twee canonvormen voor: indexcanon en vaste canon. Het college kiest er vooralsnog voor om uit te gaan van indexcanon. De indexcanon begint lager dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding. De reden voor deze keuze ligt in de complexiteit van 2 canonvormen, afnemende transparantie, marktverstorend effect en grote canonverschillen in de toekomst.
Bij de inspraak over de Algemene Bepalingen zal deze keuze nog wel expliciet worden voorgelegd om na te gaan of er bij Amsterdamse erfpachters een voorkeur is voor 1 of 2 canonvormen en welke vorm dan de voorkeur heeft.

4.1. Canon en afkoopsom

De canon is de (jaarlijkse) periodieke vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt deze eenmalig, bij uitgifte of overstap, berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De afkoopsom volgt uit de canon, want deze behelst immers het afkopen van alle toekomstige canonbetalingen. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom bij aanvang gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Het merendeel van de particuliere woningkopers heeft een hypothecaire financiering nodig om de canon te kunnen afkopen. De lasten die een hypothecaire financiering van de afkoopsom met zich meebrengt en de hoogte van de canon speelt daardoor een rol bij de afweging om voor canon te kiezen of de canon af te kopen. Op het moment dat de canon veel hoger is dan de lasten die financiering van de afkoopsom met zich meebrengt, zal een erfpachter eerder geneigd zijn af te kopen en visa versa. Uiteraard kunnen er ook nog psychologische en fiscale aspecten in deze afweging meespelen. Die zijn echter moeilijk in te schatten of zijn niet gegarandeerd constant. Vanwege de nauwe relatie met de hypothecaire financieringsmarkt is het van belang een canonpercentage te hanteren die de keuze voor canon of een afkoopsom neutraal laat zijn. De canon moet in dat geval in verhouding staan tot de lasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom. Het aflossen van de hypotheek hoeft daarin niet meegenomen te worden, omdat dit in feite vooruitbetalingen zijn van toekomstige canon.

4.2. Methode canonberekening

De GWC adviseert om twee verschillende vormen van (periodieke) canon aan de erfpachter aan te bieden, die desgewenst ook in een keer afgekocht kunnen worden. Het college is voornemens om voor een vorm van (periodieke) canon te kiezen, die desgewenst ook afgekocht kan worden. De reden hiervoor is dat het college verwacht dat dit de transparantie in de woningmarkt ten goede komt. De indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding ligt dan het meest voor de hand. In dit hoofdstuk wordt verder uitgegaan van het principe van indexcanon. De canonvorm is in financiële zin niet onderscheidend, omdat het enkel gaat om een andere wijze van spreiding van canonbetalingen gedurende de tijd. De keuze voor een canonvorm heeft daardoor geen invloed op de analyses en conclusies zoals die worden voorgelegd.

De GWC adviseert in haar advies "Schoon schip" om "geheel in lijn met eerdere conclusies van de commissie-Frijns & Francke (2013) het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten. Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage nu niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens van onderstaande grootheden. Het canonpercentage is derhalve een functie van:

- de reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%;
- de verwachte inflatie; de gebruikte waarde daarvoor is in de regel 2%, de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;
- een risico-opslag van 1,5% tot 2%."

De GWC geeft voor de indexcanon de volgende formule:

$$\text{Indexcanon \%} = \frac{d-i}{1+d}$$

De d staat voor de disconteringsvoet en deze is opgebouwd uit de risicovrije rente (=nominale rente) en een opslag voor risico en kosten. De i staat voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie. De disconteringsvoet is een rentepercentage waarmee bedragen uit de toekomst naar het heden kunnen worden gehaald. Op deze manier worden bedragen in het heden, een kasstroom in de toekomst en bedragen in de toekomst vergelijkbaar met elkaar. De verwachte prijsinflatie is nodig om de toekomstige canonbedragen in te kunnen schatten.

4.2.1. Parameters van de disconteringsvoet

Nominale risicovrije rente
De nominale rente is opgebouwd uit inflatiecompensatie, risicopremie en administratiekosten. De inflatievergoeding is bedoeld om de ontwaarding van het uitgeleende geld te compenseren. De risicopremie is een bedrag dat ter dekking dient van het risico dat de lener het geleende geld niet kan terugbetalen (debiteurenrisico) en toekomstige renteveranderingen. De verwachte reële rente is de nominale rente gecorrigeerd voor de inflatieverwachting. Het college stelt voor om voor de nominale rente uit te gaan van het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt eenduidig gepubliceerd en door de markt bepaald.

De GWC adviseert in de lijn met Francke en Frijns een bandbreedte aan te houden voor de reële rente. De reële rente is het verschil tussen de nominale rente en de inflatieverwachting. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een negatieve reële rente. Dit wordt dan veroorzaakt door de gekozen systematiek. Een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage nominale rente en deflatie, negatieve disconteringsvoet leidt tot een extreem laag of zelfs negatief canonpercentage.
Het is niet de bedoeling om grond uit te geven waar de gemeente geld op toe moet leggen. Het is bovendien de vraag of een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. De GWC stelt daarom voor een bandbreedte te hanteren voor de reële rente tussen de 1% en 3%. Op deze manier hebben extreme hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage. Het college is van mening dat conform het advies van de GWC een bandbreedte voor de reële rente van tussen de 1% en 3% moet worden gehanteerd.

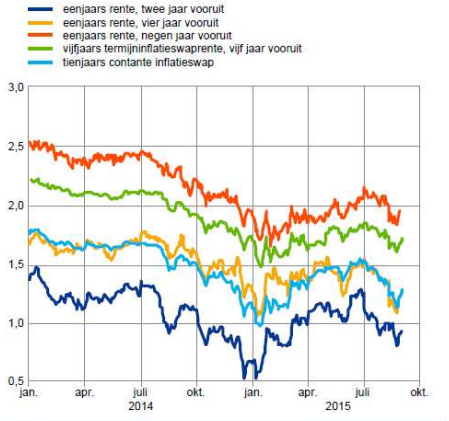
Inflatieverwachting

De inflatieverwachting is enerzijds nodig voor het bepalen van het canonpercentage voor de indexcanon en anderzijds om een bandbreedte voor de reële rente te kunnen toepassen om extreme reële rentestanden niet in het canonpercentage door te laten werken. De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd en om het zogenaamd "dubbel" indexeren te voorkomen wordt de in de toekomst te verwachten inflatie "uit" het canonpercentage gehaald.
Over de te verwachten prijsinflatie schrijft de GWC het volgende: "Een logisch uitgangspunt voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie op dit moment is het doelpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB), ongeveer 2% per jaar".Het betreft een uitgangspunt dat van toepassing was op het moment dat het advies door Francke en Frijns werd gegeven (september 2013). De laatste jaren is de daadwerkelijke prijsinflatie beduidend lager dan de doelstelling van 2% van de ECB.

Ook de verwachtingen rond de prijsinflatie zijn anders dan de 2%. De ECB gaat uit van een inflatie van 0,3% voor 2015, iets hoger dan eerder voorspeld. Voor volgend jaar en het jaar erop wordt een stijging van het prijsniveau van respectievelijk 1,1%en 1,7% verwacht. De inflatieverwachting is lastig te bepalen. De ECB bepaalt deze niet voor de lange termijn, maar per jaar[1] (). Om een inschatting te maken analyseert de ECB inflatieswaprentes (zie de grafiek hieronder uit het genoemde bulletin) en enquêteert zij de verwachtingen onder bankiers.

Grafiek 22
Op marktgegevens gebaseerde indicatoren van de inflatieverwachtingen

(mutaties in procenten per jaar)



Bronnen: Thomson Reuters en berekeningen van de ECB.
Toelichting: De meest recente waarneming betreft 2 september 2015.

De inflatieverwachting is nodig om op basis van de nominale rente de reële rente te bepalen. Als de nominale rente op basis van 10 jaars staatsleningen wordt bepaald zou ook de inflatieverwachting van de aankomende 10 jaar moeten worden gebruikt. De 10 jaar inflatieverwachting is niet eenduidig te bepalen aan de hand van door onafhankelijk instituten gepubliceerde data.
De GWC adviseert de inflatiedoelstelling van het ECB te gebruiken. Deze is weliswaar al een aantal jaren hoger dan de verwachting en gaat daarmee voorbij aan actuele marktontwikkelingen, maar een eenduidige inflatieverwachting bestaat niet. Voorspellingen over de inflatieverwachting worden door verschillende instanties verschillend ingeschat. Geadviseerd wordt voorlopig uit te gaan van de inflatiedoelstelling van het ECB. Mochten marktontwikkelingen aanleiding geven

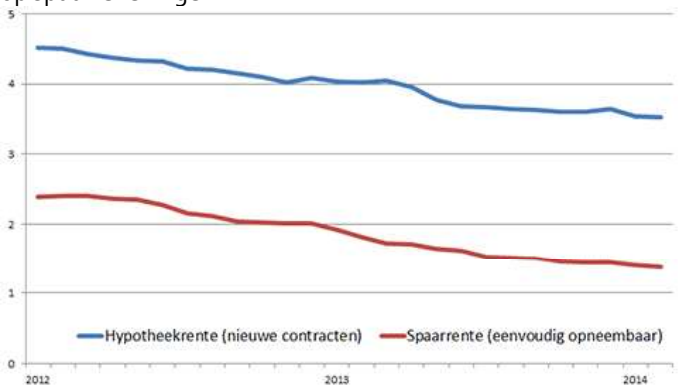
[1] zie bijvoorbeeld het http://www.dnb.nl/binaries/ECB_EconBull_6_2015_v3_tcm46-326323.pdf blz 25

deze inflatieverwachting aan te passen, dan is het belangrijk beleidsvrijheid te behouden deze parameter in de disconteringsvoet aan te passen.

Risicopercentage
De GWC schrijft over het risicopercentage: "De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen." Francke en Frijns kijken zowel naar de risico's die de gemeente loopt bij erfpacht (debiteurenrisico, administratieve kosten en renterisico voor de gemeente) als naar marktreferenties van het risico zoals die blijken uit het rendement op huurwoningen en de risico-opslag bij hypotheken.Daarnaast zijn er nog risico's die Francke en Frijns niet benoemen, maar er wel zijn als wordt gekozen de 10 jaarrente als uitgangspunt voor de nominale rente te nemen. Als voor de bepaling van de disconteringsvoet de 10 jaar staatsrente wordt gebruikt loopt de gemeente risico dat deze 10 jaar staatsrente niet overeenstemt met de rente op de lange termijn; het financieringsrisico. De gemeente heeft immers voor elk canonbetalend recht een lening ter grootte van de grondwaarde, die zij financiert met renteperiodes die niet overeenkomen met de looptijd van het recht. De canon wordt in het eeuwigdurende erfpachtstelsel niet meer herzien, ook niet aan de hand van renteontwikkelingen.

Ook de erfpachter wordt bij de keuze voor afkoop geconfronteerd met dit risico. Op het moment van afkopen kunnen de hypotheeklasten lager uitvallen. Maar de erfpachter heeft geen garantie dat de hypotheeklasten over de volledige looptijd (eeuwigdurend) lager uitkomen dan de lasten van canon betalen.

Een andere referentie voor de risico-opslag is het verschil tussen de hypotheekrente en de rente op spaarrekeningen.



Bron: De Nederlandsche Bank

Het verschil tussen de gemiddelde spaarrente en de gemiddelde hypotheekrente is circa 2,15%. Dit zegt iets over het risico en de kosten die banken doorrekenen bij het verstrekken van geld en de kosten die zij doorberekenen bij het bewaren van geld. Logischerwijs zal het risico alleen van toepassing zijn bij het verstrekken van een geldlening, maar zijn er zowel kosten bij het bewaren als het verstrekken van geld. Het grootste deel van het verschil tussen de hypotheekrente en de spaarrente zal dus worden bepaald door het risico dat banken lopen bij het verstrekken van een hypotheek.

Het college is van mening dat de risico-opslag zoals de GWC en Francke en Frijns doen, moet worden gebaseerd op de financieringskosten in de woningmarkt. Een risico-opslag van 1,5% leidt tot vergelijkbare lasten en wordt derhalve voorgesteld als risicopercentage.

Toezegging raadscommissie 28 oktober:
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari zorgt voor een goede en realistische onderbouwing van het risicopercentage.

4.2.2. Canonpercentage

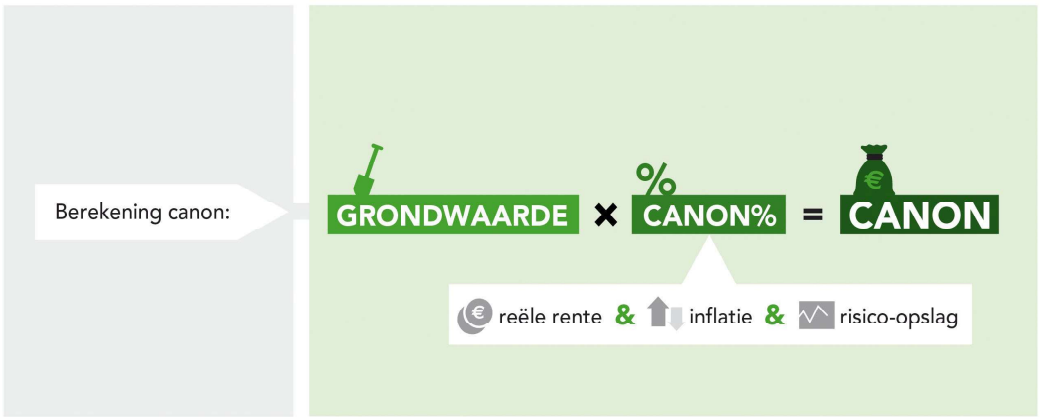
Met de hiervoor genoemde parameters is hoogte van het canonpercentage als volgt:

Parameters GWC	Hoog	actueel
Nominale rente 10 jaars staatsrente (nr)	5% en hoger	0,72%
Reële rente 10 jaars staatsrente (r=nr – i)	3%	1,0%
risico opslag (ro)	1,5%	1,5%
Inflatie (i)	2%	2%
d (r+ro+i)	6,5%	4,5%

Canonberekening GWC	Hoog canonpercentage	Actueel canonpercentage
Indexcanon % $\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{6,5\% - 2\%}{1 + 6,5\%}$ = 4,23%	$\frac{4,5\% - 2\%}{1 + 4,5\%}$ = 2,39%
Vaste canon % $\frac{d}{1+d}$ =	$\frac{6,5\%}{1 + 6,5\%}$ = 6,10%	$\frac{4,5\%}{1 + 4,5\%}$ = 4,31%

Het actuele indexcanonpercentage is dan 2,39%. De indexcanon is weliswaar relatief laag maar wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Het college stelt voor de indexcanon jaarlijks te indexeren met de werkelijke inflatie van het voorafgaande jaar.

In onderstaande figuur staat uitgebeeld hoe uit de grondwaarde de canon en afkoopsom afgeleid worden.



Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is niet een op een vergelijkbaar met het huidige canonpercentage in het voortdurende erfpachtstelsel. Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is de canon gedeeld door de erfpachtgrondwaarde. Het huidige canonpercentage is de canon gedeeld door de afkoopsom 50 jaar.

4.3. Methode van bepaling afkoopsom

Erfpachters die hebben gekozen voor canon kunnen op ieder moment in de tijd overstappen van canon naar afkoop. Hiervoor wordt de actuele canon die de erfpachter op het moment van dat verzoek betaalt, omgerekend (netto contant gemaakt) naar een afkoopsom waarbij de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde als ondergrens wordt gehanteerd. De afkoopsom wordt berekend door het canonbedrag te delen door het canonpercentage. Dat is gelijk aan het netto contant maken van alle toekomstige canons met de disconteringsvoet zoals die wordt gebruikt bij het bepalen van het actuele canonpercentage.

4.3.1. Afkoop in termijnen

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari terugkomt op het idee van "afkoop in termijnen" van de heer Boomsma.

Naar aanleiding van een vraag in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is onderzocht of in aanvulling op canon en afkoop het ook mogelijk is een variant waarin de afkoopsom in termijnen wordt voldaan mogelijk is. Hiervoor zijn 2 varianten nader onderzocht:

- Gespreide betaling van de afkoopsom in enkele jaren
  De afkoopsom die bij uitgifte of overstap tot stand komt kan over een te bepalen (korte) periode gespreid worden waardoor er na deze periode geen periodieke betaling meer verschuldigd is en er sprake is van een afgekocht recht. Er wordt in deze vorm feitelijk een krediet verstrekt aan de erfpachter en over dit krediet wordt een marktconform rentetarief berekend.
- Gespreide betaling van de afkoopsom in 30 tot 50 jaar
  Een andere mogelijkheid is de afkoopsom in gelijke termen over bijvoorbeeld een termijn van 30 jaar te laten betalen. De erfpachter betaalt dan niet het canonbedrag, maar een hoger bedrag, waarin rente en aflossingscomponent zitten volgend uit de afkoopsom. Een eerste inschatting is dat bij een periode van 30 jaar het jaarbedrag ca. 40% hoger is dan de reguliere canon. Bij een periode van 50 jaar is het jaarlijks verschuldigde bedrag ca. 10% hoger dan de gewone eeuwigdurende canon. Ook hier is sprake van het verstrekken van een krediet, en is een marktconform tarief noodzakelijk

Wat zijn de voordelen van een dergelijke gespreide betaling van de afkoopsom:

- De erfpachter heeft na de laatste betaling de beschikking over een erfpachtrecht waarvan de canon bij ongewijzigd gebruik voor de eeuwigheid is afgekocht
- Het biedt de erfpachter een extra financieringsmogelijkheid, de erfpachter hoeft geen nieuwe of extra hypotheek af te sluiten om een eventuele aanvullende afkoopsom bij overstap te financieren.

Wat zijn de nadelen van een gespreide betaling van de afkoopsom

- Een extra betalingsmogelijkheid maakt het stelsel minder transparant (zowel voor erfpachters als voor de gemeente). Hoe moet een erfpacht gewaardeerd worden waarop een afkoop in termijnen van toepassing is als deze wordt verkocht? Zit dat tussen de waarde van een erfpachtrecht op afkoop en canon in?
- Er ontstaat een vordering van de gemeente op de erfpachter. Een vordering kenmerkt zich door het feit dat er een 1-op-1 relatie is tussen gemeente en erfpachter. Wat te doen als deze

erfpachter zijn erfpachtrecht verkoopt, blijft de vordering dan bestaan of kan deze worden overgedragen aan de koper?
- Afkoop in termijnen leidt tot balansvergroting in het geval er veel van dergelijke vorderingen gaan ontstaan (debiteurenpost groeit).
- Wat gebeurt er indien de erfpachter gedurende de spreidingsperiode, de resterende termijnen niet meer kan betalen?

En daarnaast is ook niet helemaal duidelijk wat gespreide betaling fiscaal zou betekenen:
- Geldt de termijn als canon en valt die voor de inkomstenbelasting (IB) onder de Eigenwoningregeling? Of geldt de termijn als rente (aftrekbaar IB) en aflossing (niet aftrekbaar wel opgave voor Box1 / Box 3)
- Moet de looptijdregeling voor IB voldoen aan criteria hypothecaire leningen (max. 30 jaar en evt. beperkte aftrek i.v.m. bijleenregeling e.d.).

Het aanbieden van een gespreide betaling van de afkoopsom is een financieel product dat ook kan worden afgenomen bij een reguliere bank (hypotheek of lening). Een vraag is of de gemeente dit financiële product aantrekkelijker mag prijzen dan de markt (de banken) dat doet. De markt hanteert hiervoor normaal gesproken hoge tarieven. De vraag is ook wat het voordeel voor de erfpachter kan zijn. Immers, als het product ook bij een bank is af te nemen en de overheid niet concurreert op prijs lijken er niet direct voordelen voor de erfpachter te zijn om het financieringsproduct bij de gemeente af te nemen.

Tegelijkertijd zullen er voor de gemeente wel omvangrijke veranderingen in positie en organisatie zijn. De gemeente zal in een rol als bank zich ook aan alle richtlijnen die daarbij horen moet houden (inclusief inrichten organisatie, verkrijgen bankvergunning en toezicht DNB of AFM).

Samenvattend
- De voordelen voor de erfpachter beperkt zijn aangezien het financiële product ook bij reguliere banken kan worden afgenomen
- De gemeente zou zich als bank moeten inrichten hetgeen tijd en middelen kost waar er geen tastbare inkomsten en voordelen tegenover staan
- Het risicoprofiel van de gemeente verandert omdat de vordering op de erfpachter aan de ene kant en de grondwaarde aan de andere kant alleen met elkaar in balans zijn indien de erfpachter haar vordering voldoet en als de grondwaarde niet daalt of stijgt.
- Bij de nieuwe Algemene Bepalingen behoren afkoop, canonbetaling en de switch van canonbetaling naar afkoop tot de betalingsmogelijkheden. Hiermee wordt de erfpachter verschillende betalingsmogelijkheden geboden die het best passen bij zijn of haar voorkeur of financiële mogelijkheden.

De gemeente is dan ook voornemens om de gespreide vorm van afkoopsom niet aan te bieden maar deze financieringsvorm aan de banken over te laten.

4.3.2. Verplichte afkoop

Vrije keuze bij uitgifte tussen canon of afkoop heeft voor de erfpachter (particulier of ontwikkelaar/belegger) het voordeel van vrije keuze en mogelijk een financieringsvoordeel (mede vanwege het huidige fiscale regime rond erfpacht). Van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgifte van koopwoningen verplichte afkoop. Vanaf 2000 hebben alle erfpachters (behalve corporaties) bij nieuwe gronduitgifte vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop.

Vrije keuze heeft op de korte termijn echter negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën, onder andere voor de schuldpositie op de gemeentelijke balans en de gemeentelijke leencapaciteit i.v.m. de wet-Hof. Op de lange termijn is het financieel gezien niet onderscheidend.

Nadeel van verplichte afkoop is dat het een remmende werking kan hebben op de grondproductie (woningen en commercieel). Door canonbetaling nemen de financieringsmogelijkheden van erfpachters toe, zeker nu de regels rond hypothecaire leenruimte en aflossing strenger zijn geworden.

Tot 2010 (tot die tijd was de hypotheekrente veelal vergelijkbaar en soms zelfs lager dan het canonpercentage) koos de meerderheid van erfpachters bij uitgifte voor afkoop. Sinds 2012 is het canonpercentage lager dan de hypotheekrente en kiezen erfpachters voor canonbetaling. Een relatief laag canonpercentage leidt daarom tot minder afkoop en daardoor tot een toename van de erfpachtschuld op de gemeentebalans.

Het college is van mening dat bij een canonherziening of overstapmoment naar het nieuwe stelsel niet wenselijk is om afkoop verplicht te stellen. Erfpachters zou daarmee een financieringsmogelijkheid worden ontnomen waar zij vanuit het huidige erfpachtstelsel wel vanuit gaan, dit zou een verslechtering van de erfpachtvoorwaarden tot gevolg hebben.

Bij nieuwe uitgiftes kunnen erfpachters in hun 'aankoopbeslissing' rekening houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon. Tegelijkertijd is de verwachting dat een dergelijke afweging voor commercieel vastgoed minder effect zal hebben op de bouwproductie.
Het college overweegt dan ook om voor commercieel vastgoed bij nieuwe uitgiftes afkoop verplicht te stellen. De inspraakperiode over de Algemene Bepalingen zal worden gebruikt om dit voornemen bij marktpartijen te toetsen. Vervolgens zal het college hierover bij de verwerking van de inspraakreacties een besluit nemen.

5. Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Om het voor erfpachters mogelijk te maken om over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht wordt een overstapregeling opgesteld. In deze overstapregeling wordt aangegeven op welke wijze en onder welke voorwaarde erfpachters kunnen overstappen. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor een overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel beschreven. Voor koopwoningen is de overstap verkend en zijn eerste indicatieve voorbeeldberekeningen gemaakt. Voor commercieel vastgoed zal de uitwerking de komende periode plaatsvinden als onderdeel van de overstapregeling.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de hoeveelheid bestaande erfpachtrechten (uitgezonderd corporatierechten, zijnde AB1998) uitgesplitst naar betaalwijze en soort AB. Ook is per AB het gemiddelde CHET-jaar weergegeven.

AB's	Aantal canonbetalend	Canonbedrag	Jaar CHET gemiddeld	Aantal afgekocht	Jaar CHET gemiddeld
opstalrechten	0			2000	
AB1955 en ouder	10.757	€ 7 mln	2035	97	2042
AB1966	3.667	€ 20 mln	2031	19.369	2039
AB1994	5.569	€ 16 mln	2045	43.325	2054
AB2000	26.487	€ 47 mln	2050	132.397	2054
totaal	46.480	€ 90 mln		197.188	

Dit betreft zowel koopwoningen als particuliere huurwoningen als commerciële bestemmingen. Gemeten in aantal rechten is het aandeel niet-woonbestemmingen in de minderheid, maar in financiële omvang is het aandeel van niet-wonen groot

5.1. Uitgangspunten voor overstapregeling

Erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. In de overstapregeling zal de manier waarop dat kan nader worden uitgewerkt evenals de momenten waarop overstap mogelijk is.

Het college stelt voor om de volgende uitgangspunten te hanteren bij de uitwerking van de overstapregeling:

- Voortijdige overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel (dus voor afloop van het huidige voortdurende tijdvak) is altijd vrijwillig
- Overstap van het van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel op het moment dat het tijdvak van het voortdurende recht afloopt is vrijwillig
- de gemeente de huidige rechten en (financiële) verplichtingen respecteren en verwerken in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend
- Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht volgt op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken en indien voortijdig wordt overgestapt worden waardeverschillen verrekend. Hierbij dient de contantewaardebenadering van toekomstige betalingen en verplichtingen als basis om resterende financiële verplichtingen van bestaande rechten mee te wegen.
- De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt conform het grondprijsbeleid (zie hoofdstuk 3) bepaald.

- Het college zal bij de eerste aanbieding voor overstap in 2016 uit te gaan van de WOZ-peildatum van 1-1-2014 en bij latere aanbiedingen als peildatum voor de WOZ het moment van de aanbieding minus 2 jaar te hanteren zodat normaal gesproken altijd gewerkt kan worden met onherroepelijk beschikte WOZ-waarden.
- Om het aanbod van de gemeente aan de erfpachter om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel concurrerend te laten zijn met de huidige situatie van de erfpachter zal een korting gegeven worden.

Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurend erfpacht van kracht worden. De keuze of de financiële verplichtingen die gepaard gaan met een voortijdige overstap naar het eeuwigdurende stelsel 1) direct dan wel 2) bij afloop van het voortdurende tijdvak, of 3) naar keuze van de erfpachter direct of bij einde tijdvak van toepassing worden moet nog onderzocht worden en wordt op een later moment ter besluitvorming voorgelegd.

Bij de overstap zal er bijzondere aandacht uitgaan naar appartementsrechten. Als appartementsrechten op het moment van uitgifte zijn gesplitst waarbij het erfpacht gevestigd is op individuele appartementen, dan kunnen appartementseigenaren individueel overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Als het erfpachtrecht is gevestigd op het appartementencomplex (en dus niet per appartement), dan is voor de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel in beginsel de instemming van de gehele Vereniging van Eigenaren nodig. Omdat er situaties zullen zijn dat niet alle leden van een VvE willen overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel betekent dit dat hiervoor een individuele oplossing moet worden gevonden. Er zijn twee mogelijkheden om de individuele overstap van een appartementseigenaar mogelijk te maken. Eén oplossing is een structurele waarbij de juridische constructie wordt gewijzigd als gevolg waarvan overstap naar eeuwigdurende erfpacht per appartementsrecht mogelijk is. Tevens zijn op die manier alle toekomstige wijzigingen van het erfpachtrecht per appartementsrecht mogelijk. Omdat deze oplossing ingrijpend is en de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist, zijn ook andere oplossingen onderzocht. De tweede oplossing die wordt voorgesteld om ook op korte termijn per appartementsrechten te kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is de obligatoire overeenkomst. Deze oplossing is van alle onderzochte alternatieven de beste oplossing gebleken om per appartementseigenaar individueel over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voorgesteld wordt om deze oplossing alleen toe te passen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en niet voor andere wijzigingen van het erfpachtrecht. Ten behoeve van de overstapregeling zullen beide oplossingen, de structurele aanpak én de obligatoire overeenkomst verder worden uitgewerkt.

5.2. Kortingspercentage als uitwerking overstapregeling

De GWC geeft aan dat de gemeente zou moeten overwegen om bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend een korting te geven op de erfpachtgrondwaarde. Enerzijds omdat de gemeente dit ook in het huidige stelsel bij canonherzieningen doet (25% depreciatie op de grondwaarde) en anderzijds om het voor erfpachters interessant te maken om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurend. Een dergelijke korting is niet aan de orde voor nieuwe uitgiftes, want hiervan is in het voortdurende stelsel immers ook geen sprake. De korting bij overstap moet in samenhang worden bezien met de andere keuzemogelijkheden ten aanzien van de overstapregeling. Het college wil de uitwerking van de korting in overleg (consultatie) met partijen doen om zo inzicht te krijgen in het omslagpunt waar de GWC naar verwijst (het moment

waarop mensen geneigd zijn om over te stappen). Voor deze consultatie worden de volgende kaders meegegeven:

- de gemeente ondervindt op de korte termijn geen financieel nadeel
- eeuwigdurende erfpacht vertegenwoordigt een hogere waarde dan voortdurende erfpacht
- het gaat om een eventuele korting op het eeuwigdurende tijdvak, niet om korting op een vigerend tijdvak voortdurende erfpacht.

Dit betekent dan ook dat de nu voorliggende uitwerking van het advies GWC dan ook niet in gaat op het kortingspercentage. Wel wordt in de berekeningen van de financiële effecten uitgegaan van een afslag van 25% op de grondwaarde om tot een vergelijk met het huidige erfpachtstelsel te komen waarin van een dergelijke afslag op de gemeentelijke aanbieding sprake is.

Toezegging raadscommissie 28 oktober:
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari zorgt voor een notitie over het kortingspercentage.

5.3. Overstappen voor particuliere woningeigenaren

Voor erfpachters van koopwoningen zijn eerste verkenningen gedaan om de mogelijkheden in beeld te brengen op welke wijze zij zouden kunnen overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Belangrijke onderdelen hiervoor zijn de wijze waarop de canon en afkoopsom worden bepaald, de wijze waarop met bestaande rechten en plichten wordt omgegaan en de hoogte van de korting.

In paragraaf 3.2.3. is omschreven op welke wijze de erfpachtgrondwaarde voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten met de bestemming koopwoning wordt bepaald. Voor de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel vormt deze erfpachtgrondwaarde het uitgangspunt. Uit deze erfpachtgrondwaarde wordt de canon en afkoopsom afgeleid volgens de methodiek die in hoofdstuk 4 is beschreven.

Overeenkomstig het advies van de GWC zal de gemeente de huidige rechten en (financiële) verplichtingen respecteren en verwerken in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Het respecteren van bestaande rechten sluit aan op de werkwijze van canonherzieningen in het voortdurende stelsel waarbij erfpachters en gemeente het erfpachtcontract tot het einde van het tijdvak respecteren om daarna een nieuw tijdvak met een geactualiseerde prijs overeen te komen. In bijlage … staat de huidige methodiek van canonherzieningen bij einde tijdvak verbeeld. Voor de overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel komt het financiële aanbod van de gemeente aan de erfpachter als volgt tot stand:

Stap 1: Bepaling van de actuele erfpachtgrondwaarde
Stap 2: Verlagen van de erfpachtgrondwaarde met (later) te bepalen kortingspercentage
Stap 3: Bepaling canon en afkoopsom op basis van de met korting gecorrigeerde erfpachtgrondwaarde
Stap 4: Al dan niet verrekenen van huidige (voortdurende) financiële verplichtingen met de nieuwe eeuwigdurende financiële verplichtingen indien sprake is van een voortijdige overstap (voor einde tijdvak)

De uitwerking van de overstapmogelijkheden voor particuliere koopwoningen laat zien dat er twee mogelijkheden zijn voor het afhandelen van de financiële verplichtingen bij een voortijdige overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel:

1. Bij tussentijdse overstap **direct** betalen voor eeuwigdurende tijdvak
   Op het moment van voortijdige overstap wordt de erfpachtgrondwaarde voor het eeuwigdurende tijdvak bepaald, op prijspeilmoment van voortijdige overstap. Op het moment van tussentijdse overstap worden de financiële verplichtingen van het voortdurende erfpachttijdvak verrekend met de financiële verplichtingen van het eeuwigdurende tijdvak.
2. Bij tussentijdse overstap **later** (bij einde tijdvak) betalen voor eeuwigdurende tijdvak
   Op het moment van tussentijdse overstap wordt vastgelegd dat aan het eind van het lopende voortdurende tijdvak een bepaalde canon zal ingaan, die is gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde die op het moment van overstap is bepaald. In dit geval blijft het betaalregime tot het einde van het lopende tijdvak ongewijzigd om daarna te worden gevolgd door de eeuwigdurende canon, die desgewenst alsdan kan worden afgekocht.

De keuze of de gemeente een van de opties voorschrijft bij vrijwillige overstap of de keuze tussen beide opties aan de erfpachter laat is nog niet gemaakt en is afhankelijk van financiële consequenties en juridische aspecten. De komende periode worden deze onderzocht en tijdens de inspraak over de overstapregeling zal het college de erfpachter voorleggen waar hun voorkeur naar uitgaat.

Onderstaand fictief voorbeeld geeft inzicht hoe beide opties uitpakken bij een bestaand recht dat momenteel afgekocht is.

voorbeeld: portiekwoning Zuid		
WOZwaarde	€ 210.500	*prijspeil2014*
buurtstraatquote	0,41	
vigerende AB	2000	
start tijdvak	2006	
einde tijdvak	2056	
betalingsregime	afkoop	
canonpercentage		2,39%
Grondwaarde eigen grond		€ 86.095
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 86.095
Eeuwigdurend indexcanon		€ 2.060
Aanbod voor vrijwillig tussentijds overstappen		
Resterende looptijd tijdvak		42
Verrekening resterende looptijd		€ 54.956
Direct eeuwigdurend afkopen		€ 31.139
Indexcanon bij einde tijdvak		€ 2.060

Toelichting bij het voorbeeld: Op basis van de contantewaardebenadering wordt uit de canon behorend bij de eeuwigdurende erfpachtwaarde een "fictieve" afkoopsom voor de resterende looptijd van het vigerende tijdvak betaald. In dit voorbeeld 42 jaar. Deze "fictieve" afkoopsom wordt in mindering gebracht op de afkoopsom van het eeuwigdurende recht. Op deze wijze ontstaat de afkoopsom die de erfpachter dient te betalen om zijn recht direct voor eeuwigdurend af te kopen. De andere optie is dat hij pas betaalt na afloop van zijn huidige tijdvak. Hij krijgt dan op het moment van overstap te horen wat de canon is die hoort bij het eeuwigdurende recht. Deze canon gaat hij pas betalen als zijn huidige tijdvak is afgelopen. Omdat het een indexcanon betreft, wordt deze canon op de achtergrond jaarlijks geïndexeerd op basis van de daadwerkelijk inflatie van het voorgaande jaar. Bij het einde van het tijdvak (in het voorbeeld 2056) weet de erfpachter wat de canon van het eeuwigdurende recht is en kan hij alsdan de canon gaan betalen of deze afkopen.

5.4. Overstappen bij commercieel vastgoed

De GWC heeft de methode voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd uitgewerkt. De GWC heeft geen verouderingsfactor commercieel aangereikt. Daarnaast is er bij commercieel vastgoed veel diversiteit in functies en bouwvormen en daarmee veel maatwerk.

Op dit moment kan dan ook worden geconcludeerd dat de methode GWC voor overstap bij commercieel vastgoed niet één op een kan worden overgenomen. Wel kan de grondwaarde residueel worden bepaald maar er moet een keuze worden gemaakt over de wijze waarop:

3. Marktwaarde minus stichtingskosten
   Hierbij wordt feitelijk de huidige methode van grondwaardebepaling bij CHET gehanteerd, met als verschil eeuwigdurende erfpacht
4. WOZ minus stichtingskosten
   Indien nadere uitwerking laat zien dat een bruikbare koppeling kan worden gelegd tussen WOZ gegevens en erfpachtgegevens kan de WOZ toch als uitgangspunt worden genomen

Deze uitwerking zal de komende maanden verder vorm krijgen en wordt betrokken bij de overstapregeling. Op het moment dat de overstapregeling wordt vrijgegeven voor inspraak zal er ook duidelijkheid zijn over de wijze waarop commercieel vastgoed kan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

6. Financiële effecten erfpachter en gemeente

DIT HOOFDSTUK WORDT GEVULD NAV RAPPORTAGE REBEL

6.1. Inleiding

6.2. Toelichting referentiemodel

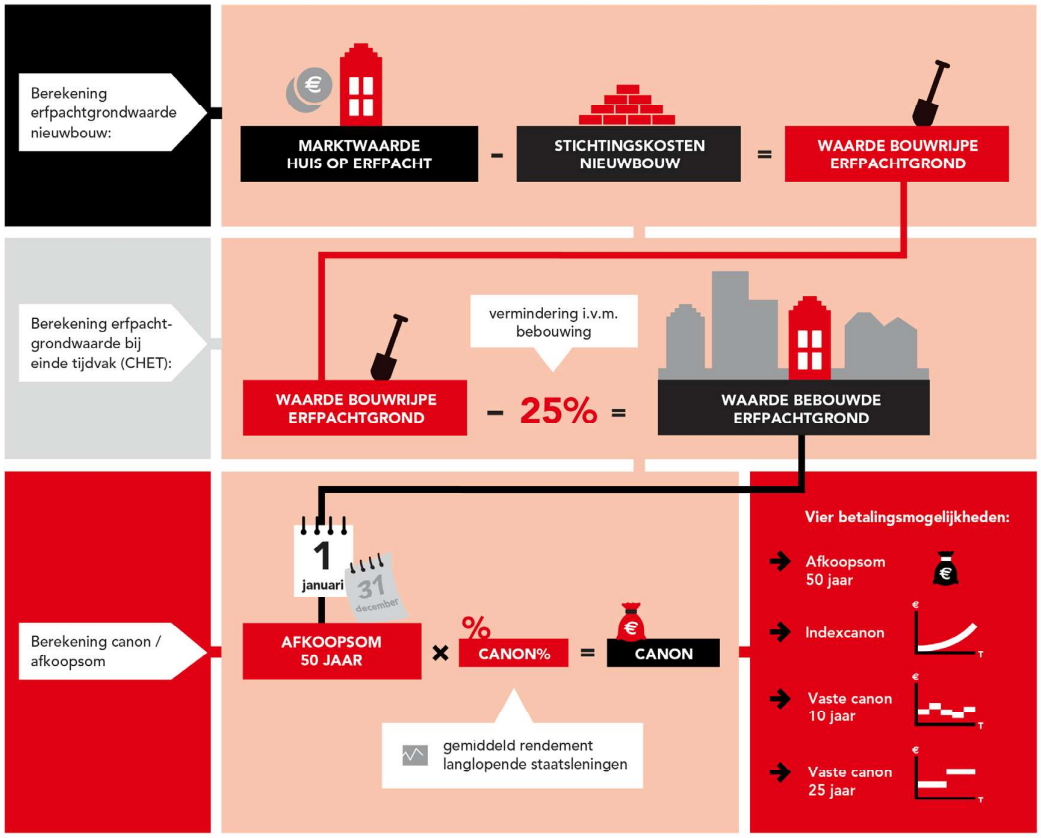
6.3. Toelichting uitkomsten eeuwigdurende erfpacht

6.4. Scenario's en analyses

7. Bijlage 1: CHET huidige stelsel

Berekening canon (bij CHET) in huidig stelsel voor 50 jaar

Betreft de gemeentelijke berekening. Erfpachter kan ook kiezen voor een berekening door deskundigen.



8. Bijlage 2: Voorbeeldberekeningen

9. Bijlage 3: Financiële analyse