Gemeente Amsterdam

# Memo ten behoeve van gesprek op 4 oktober 2016 met IVBN

***kabinet***

| | |
|---|---|
| Aan | Wethouder v.d. Burg |
| Van | 5.1 5.1.2e |
| Kopie aan | Pierre van Rossum, 5.1.2e 5.1.2e . 5.1.2e , 5. 5.1.2e |
| Bijlagen | 1. Brief van IVBN dd. 11 juli 2016<br>2. Antwoordbrief van wethouder Van der Burg dd. 14 juli 2016<br>3. Brief IVBN dd. 29 september 2016 |
| Onderwerp | Voorbereiding gesprek met 5.1.2e IVBN) |
| Datum | 3 oktober 2016 |

Op 11 juli 2016 heeft de IVBN een brief aan de wethouder Grondzaken gestuurd, met afschrift aan de gemeenteraad. Op 14 juli heeft u een antwoord gestuurd waarbij u toezegt de IVBN uit te nodigen voor een gesprek.
Dit gesprek vindt plaats op 4 oktober (8.45 – 9.15 uur). IVBN komt met de volgende delegatie:

| | |
|---|---|
| 5.1.2e | directeur IVBN |
| 5.1.2e | IVBN bestuurslid en tevens CEO ASR Vastgoed |
| 5.1.2e | adviseur |

Ambtelijk zal 5.1 5.1.2e ter ondersteuning bij het gesprek aansluiten.

De belangrijkste punten uit de 1 juli brief van IVBN:

- Blij met de introductie van eeuwigdurende erfpacht
- Graag overleg voorafgaand aan start inspraak Overstapregeling
- De waardeontwikkeling zou voor het belangrijkste deel moeten toekomen aan de eigenaar, niet aan de gemeente
- Verzoek om de grondprijslijst woningbouw voor bestaande voortdurende erfpachtrechten niet vast te stellen in de raad van 13/14 juni, omdat volgens de IVBN met dit besluit een voorschot wordt genomen op de nog uit te werken overstapregeling (nb. de raad heeft dit besluit uitgesteld t.b.v. extern advies over de hoogte van de grondprijzen).

In uw antwoord heeft u daarop als volgt gereageerd:

- De gemeente hoort graag wat de IVBN belangrijk vindt voor de Overstapregeling zoals ze dat ook graag hoort van andere partijen
- Uitnodiging om contact op te nemen met 5.1.2e (dit is niet gebeurd)
- Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt, net zoals in het voortdurende erfpachtstelsel, de canon van het opvolgende tijdvak bepaald op basis van de actuele grondwaarde, met dit verschil dat dit in het eeuwigdurende stelsel nog één keer plaatsvindt, in plaats van bij aanvang van elk nieuw tijdvak, zoals dat in het voortdurende stelsel het geval zou zijn.

Op 29 september heeft IVBN/ 5.1.2e een brief gestuurd als input voor het gesprek op 5 oktober. De brief is inhoudelijker dan de eerdere brief. Ik loop de onderwerpen langs.

**Positie IVBN**

De IVBN ziet dit overleg als de eerste in een reeks waarbij het de bedoeling is om dit overleg te gebruiken om de agenda voor de volgende overleggen te bepalen.

*Advies is om aan te geven dat de IVBN net zoals alle andere erfpachters en belangengroepen gebruik kunnen maken van de inspraakmogelijkheden om te reageren en dat bijdragen voorafgaand aan de vrijgave inspraak natuurlijk welkom zijn maar geen punt van onderhandeling zullen worden. Ook lijkt het me goed om de uitgangspunten uit raadsbesluit van 22 juni jl. over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften nogmaals onder de aandacht te brengen:*

- *Overstap is vrijwillig*
- *AB2016 en canonpercentage worden van toepassing*
- *De huidige financiële verplichtingen worden gerespecteerd*
- *Voor wonen wordt de WOZ x Buurtstraatquote gebruikt om de grondwaarde te berekenen*
- *Voor commercieel vastgoed is een generieke methode onzeker*
- *Uitvoerbaarheid van de regeling zal de fasering bepalen*
- *De gemeente zal bij overstappen een nog nader te bepalen korting geven met als uitgangspunt dat de inkomsten voor de gemeente op korte termijn niet verslechteren.*

**Grondprijzen bestaande voortdurende erfpachtrechten**

IVBN is van mening dat de raad nu geen besluit moet nemen over de grondprijzen voor bestaande voortdurende erfpachtrechten omdat er naar de mening van IVBN relaties zijn met de Overstapregeling.

*Reactie: De raadscommissie heeft het onderwerp op 29 september besproken, besluitvorming in de gemeenteraad van 5 oktober*

**Tenders voortdurende erfpacht**

IVBN wijst er op dat er bij tenders soms meer is geboden/overeengekomen dan de grondprijs en vraagt zich af hoe hier bij de Overstapregeling rekening mee wordt gehouden.

*Reactie: het uitgangspunt van de overstapregeling is dat het huidige voortdurende tijdvak financieel wordt afgewikkeld en dat de canon die hoort bij het opvolgende eeuwigdurende tijdvak daarop volgend ingaat. Op die manier zorgt de gemeente er voor dat de financiële afspraken die voortkomen uit eerder afgesloten erfpachtovereenkomsten worden gerespecteerd*

**Waardeontwikkeling bij overstap eeuwigdurende erfpacht**

IVBN is van mening dat bij een voortdurend erfpachtcontract de grondwaarde al is betaald en dat die voor eeuwigdurende erfpacht niet nogmaals in rekening zou moeten worden gebracht.

*Reactie: het principe van voortdurende erfpacht is dat de canon iedere 50 jaar aan het einde van een tijdvak wordt herzien op basis van de actuele grondwaarde. De grondwaarde kan zowel zijn gestegen als zijn gedaald en de canon is afhankelijk van het actuele canonpercentage. Dat betekent dat de canon of afkoopsom voor het nieuwe tijdvak hoger of lager kan zijn dan het vorige tijdvak. Een erfpachter die overstapt naar eeuwigdurende erfpacht krijgt in plaats van een opvolgend voortdurend 50 jarig tijdvak, een opvolgend eeuwigdurend tijdvak. De grondwaarde en canon worden bepaald op basis van de nog op te stellen Overstapregeling.*

Ook wordt gevraagd of er voor commerciële partijen de keuze voor canon en afkoop komt

*Reactie: Bij nieuwe uitgiften van niet woonbestemmingen is er geen keuze voor canon maar dient de canon te worden afgekocht. Of bij de overstapregeling canonbetaling mogelijk wordt zal blijken uit de Overstapregeling*

**Rendementsdalingen bij overstap**

Uit verschillende bijgevoegde berekeningen zou blijken dat het rendement daalt bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

*Reactie: de gemeente kan de berekeningen niet volgen. Belangrijk is dat de overstap vrijwillig is en dat betekent dat als het voor commerciële partijen interessanter zou zijn om voortdurende erfpacht te houden dat dat dan gewoon kan. Een erfpachter kan aan het einde van het tijdvak altijd kiezen voor een opvolgend voortdurend 50 jarig tijdvak of een eeuwigdurend tijdvak. Of eeuwigdurende erfpacht duurder, gelijk of goedkoper is voor een erfpachter kan niet worden geconcludeerd op basis van de Rebel rapportage van januari. Bij het verschijnen van de Overstapregeling ontstaat daarover meer duidelijkheid.*

**Splitsing complexen**

IVBN vraagt welke juridische constructie de gemeente wil hanteren bij gesplitste complexen met verschillende functies.

*Reactie: De gemeente biedt iedere erfpachter de mogelijkheid om over te stappen. Als appartementen gezamenlijk een erfpachtrecht delen zal dit middels een overeenkomst tussen erfpachter en gemeente worden vastgelegd: een obligatoire overeenkomst die versterkt is met kettingbeding en boetebeding.*

**BTW en de waarde in het economisch verkeer**

IVBN vraagt duidelijkheid over de BTW. Als er een waardeverschil is tussen voortdurend en eeuwigdurend dan zou er bij uitgifte in voortdurende erfpacht geen sprake zijn van "waarde economisch verkeer" en zou het geen levering in de BTW betreffen maar zou overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.




*Reactie: Deze vraag betreft niet de Overstapregeling maar gaat over nieuwe gronduitgiften. De gemeente realiseert bij nieuwe uitgiften altijd de marktwaarde en daarmee de waarde in het economisch verkeer. Dat betekent dat de levering daarvan ook een levering in de BTW betreft. Dat was zo bij voortdurende erfpacht en is ook zo bij eeuwigdurende erfpacht. De uitgifteprijs komt tot stand door de actuele marktontwikkelingen en het type object.*