Gemeente Amsterdam

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt

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

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

Inhoud

1. Samenvatting **3**

2. Inleiding **9**
2.1. Uitwerking advies Grondwaardecommissie 9
2.2. Vervolg: van uitgangspunten naar inspraak en besluitvorming 10
2.3. Voorbereiding implementatie 12
2.3.1. Nieuwe uitgiften 12
2.3.2. Bestaande erfpachters 12
2.4. Planning in hoofdlijnen 13

3. Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht **14**
3.1. Algemene uitgangspunten Grondprijsbeleid 14
3.2. Erfpachtgrondprijzen voor nieuwe gronduitgiften 16
3.3. Bepaling erfpachtgrondwaarde wijzigingen eeuwigdurende erfpachtcontracten 17
3.3.1. Wijzigingen bij commercieel en maatschappelijk vastgoed 21

4. De bepaling van canon en afkoopsom **23**
4.1. Toelichting op canon en afkoopsom 23
4.2. Methode canonberekening 24
4.2.1. Canonpercentages berekend 27
4.3. Methode van bepaling afkoopsom 28

5. Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht **31**
5.1. Uitgangspunten voor de Overstapregeling 31
5.2. Uitgangspunten voor het kortingspercentage 33
5.3. Overstappen voor particuliere woningeigenaren 33
5.4. Overstappen bij commercieel vastgoed 36

6. Financiële effecten van voorstel eeuwigdurende erfpacht **38**
6.1 Werking van beide stelsel 39
6.2 Verschil in grondwaardeberekening bestaande rechten 42
6.3 Impact stelselwijziging 45
6.3.1 Uitkomsten bestaande rechten 46
6.3.2 Uitkomsten nieuwe rechten 47
6.4 Totaaloverzicht en gevoeligheidsanalyse 49
6.4.1 Totaaloverzicht voorgestelde wijzigingen 49
6.1.1. Gevoeligheidsanalyse 50
6.1.2. Conclusie 52
6.5 Effecten voor gemeentebalans en – begroting 52

Bijlage 1: CHET huidige stelsel **54**

1. Samenvatting

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. Erfpachters krijgen daardoor zekerheid over hun erfpachtkosten. In deze notitie vindt u de uitgangspunten voor het nieuwe erfpachtstelsel, zoals de bepaling van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom. Er zijn grondwaardeberekeningen gemaakt, rekenvoorbeelden opgesteld, en de financiële effecten voor erfpachters en gemeente zijn in beeld gebracht. Deze uitgangspunten zullen worden uitgewerkt in Algemene Bepalingen en Overstapregeling waarover in 2016 inspraak zal plaatsvinden.

De erfpachter betaald een gebruiksvergoeding (erfpachtcanon) voor het gebruik van de grond. In het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht wordt de canon nog slechts eenmaal vastgesteld. Dat betekent dat erfpachters niet meer te maken krijgen met een herziening van hun canon na periodes van vijftig jaar, zoals in het huidige stelsel wel het geval is. Als op dat moment blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt ook de canon. Van die onzekerheid wil het college af. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de prijs nog maar één keer bepaald en ligt daarna als het gebruik niet verandert voor altijd vast.

Het college heeft een onafhankelijke commissie van experts gevraagd te adviseren over de beste methode voor het berekenen van de waarde van eeuwigdurende erfpacht. Ook is deze grondwaardecommissie (GWC) gevraagd te adviseren over hoe 110.000 huidige erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel. Dit op 18 juni 2015 uitgebrachte advies heeft het college nu uitgewerkt in de notitie "*Het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren*".
Het college vraagt de gemeenteraad deze contouren vast te stellen als uitgangspunt voor de op te stellen Algemene Bepalingen, de Overstapregeling en de Grondprijzenbrief.

De belangrijkste mijlpalen in 2016 zijn:
- **Februari 2016**: Vaststelling uitwerking advies GWC in deze notitie, "*Het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren*" door de gemeenteraad
- **Februari/maart 2016:** Algemene Bepalingen die door het college worden vrijgegeven voor inspraak
- **Zomer 2016:** De Overstapregeling die na de inspraak over de Algemene Bepalingen voor inspraak door het college zal worden vrijgegeven
- **Juni/juli 2016:** Het gemeentelijk Grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht

Amsterdam voert een actief grondbeleid door locaties in de stad te (her)ontwikkelen en bouwrijpe grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Amsterdam bepaalt de grondwaarde residueel, zoals ook door de GWC geadviseerd. Dit houdt in dat de waarde van de grond mede bepaald wordt door wat je met de grond mag doen. De grondwaarde wordt bepaald door de marktwaarde van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde.

De GWC adviseert de grondwaarde modelmatig te berekenen. Dat betekent dat er gewerkt wordt met gemiddelden in plaats van individuele berekeningen per object. Dit voorkomt uitschieters en

ondervangt eventueel ontbrekende data. Ook de WOZ-waarde wordt modelmatig bepaald. Het college sluit zich bij het advies aan. Daarnaast stelt het college voor om de individuele grondwaarde te berekenen met behulp van een buurtstraatquote. Dit is de gemiddelde grondquote is van een (substantieel) deel van de individuele grondquotes van woonvastgoed in de betreffende buurtstraat.

Buurtstraatquote
Voor elke buurtstraat (langere straten worden in meerdere buurtstraten verdeeld) wordt een buurtstraatquote bepaald. Met deze quote is het mogelijk is om voor alle objecten in een straat de grondwaarde te berekenen door de individuele WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote.

De buurtstraatquote is het gemiddelde grondquotes van de individuele grondquotes in een straat.

$$\textit{Individuele grondquote} = \frac{\textit{Grondwaarde (WOZ-opstalwaarde)}}{\textit{WOZ}}$$

Op deze manier zijn herbouwkosten en leeftijd van een object, bouwstijl en staat van onderhoud (samen de verouderingsfactor die in de opstalwaarde terugkomt) meegewogen.

Het voordeel van een buurtstraatquote is dat niet voor elk individueel erfpachtrecht de opstalwaarde en grondwaarde hoeft te worden berekend. Wanneer er voor een representatief aantal woningen de grondwaarde is berekend kan de buurtstraatquote voor de hele straat worden bepaald. Vervolgens kan voor iedere woning de individuele grondwaarde eenvoudig worden bepaald door de individuele WOZ waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote.

Waardeverschil eeuwigdurende erfpacht en eigen grond
De GWC heeft aangegeven dat er een beperkt waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigen grond is (tussen de 0% en 5%. Dit waardeverschil ontstaat omdat er bij eeuwigdurende erfpacht beperkingen gelden die bij eigendom niet gelden. Bij wonen zijn die beperkingen erg klein (alleen wijziging canon bij bestemmingswijzigingen), bij commercieel zijn die groter (ook wijziging canon bij volume wijzigingen).
Met de bovengenoemde berekening ontstaat de grondwaarde eigen grond. Voor woningen wordt deze grondwaarde vervolgens met 1% verlaagd om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Voor commercieel vastgoed moet dit percentage nog worden bepaald.

Afslag voor bestemmingsbeperkingen
De grondwaardebepaling gaat uit van de actuele marktwaarde zonder rekening te houden met eventuele beperkingen in het mogelijke gebruik. Als de afspraken in het erfpachtcontract de erfpachter meer beperken dan in het bestemmingsplan vastgelegd zal een afslag worden gehanteerd. Deze zal in het grondprijsbeleid nader worden uitgewerkt. Dit geldt onder andere voor markthuurwoningen op erfpachtgrond.

Canon en afkoopsom

De canon is de (jaarlijkse) 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. Daarmee koopt

de erfpachter alle toekomstige canonbetalingen af en hoeft hij dus nooit meer bij te betalen, tenzij hij zelf een wijziging aanvraagt. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom bij aanvang gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.
De GWC stelt naast afkoop twee canonvormen voor: indexcanon en vaste canon. Het voorstel om twee canonvormen te introduceren lijkt het college onverstandig omdat daarmee de complexiteit toeneemt en de transparantie afneemt. Grote canonverschillen in de toekomst kunnen bovendien marktverstorend werken. Bij de inspraak over de Algemene Bepalingen 2016 zal deze keuze expliciet worden voorgelegd om na te gaan of de Amsterdamse erfpachter zich hierin kan vinden of dat er gegronde redenen zijn om te kiezen voor twee canonvormen.

Indexcanon
Het college kiest er vooralsnog voor om uit te gaan van een indexcanon. De indexcanon begint lager dan een vaste canon en beweegt mee met de inflatie, zodat de erfpachtkosten voor erfpachters altijd verhoudingsgewijs gelijk blijven. Het college neemt de geadviseerde formule van de GWC voor de indexcanon over:

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

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.

Variabelen discontovoet en hun werking
- Reële rente: het college gaat uit van een bandbreedte voor de reële rente (nominale rente minus inflatie) van 1 tot 3%;
- Inflatieverwachting: het college gaat hiervoor nu uit van de inflatiedoelstelling van het Europese Centrale Bank.
- Risicopercentage: het college neemt hierover een definitief besluit bij het vaststellen van het grondprijsbeleid maar gaat vooralsnog uit van 1,75%, tussen de twee uitersten van de GWC in; 1.5%-2%.

Afkoopsom
Erfpachters die hebben gekozen voor canonbetaling kunnen op ieder moment in de tijd besluiten deze af te kopen. Hiervoor wordt de actuele canon die de erfpachter op het moment van dat verzoek betaalt, omgerekend (netto contant gemaakt) naar een afkoopsom waarbij de afkoopsom nooit lager zal zijn dan de bij uitgifte vastgestelde erfpachtgrondwaarde. De afkoopsom wordt berekend door het canonbedrag te delen door het canonpercentage.
De mogelijkheid om een afkoopsom in termijnen te voldoen is ook onderzocht. De voordelen voor de erfpachter blijken echter beperkt omdat de bank dit product al aanbiedt. De gemeente zou bovendien als bank moeten opereren en dat wordt onwenselijk geacht.

Verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte (dus niet bij overstap)
Van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgifte van koopwoningen verplichte afkoop. Vanaf 2000 kwam daar voor alle erfpachters (behalve de corporaties) de mogelijkheid van canonbetaling bij. Wanneer het canonpercentage lager is dan de hypotheekrente waarvoor de gemeente geld leent loopt de schuld van de gemeente op (zoals nu het geval is). Het college heeft dan ook de

mogelijkheden van verplichte afkoop onderzocht omdat daarmee de schuldpositie van de gemeente zal verbeteren.
Vrije keuze tussen canon of afkoop heeft voor de erfpachter natuurlijk voordelen, zowel voor particulieren als ontwikkelaars en beleggers. Het zorgt mogelijk voor een verbeterde financiering en een fiscaal gunstige behandeling van canon. Het college is van mening dat het bij een canonherziening of overstapmoment naar het nieuwe stelsel dan ook niet wenselijk is om afkoop verplicht te stellen.
Bij nieuwe uitgiften kunnen erfpachters in hun 'aankoopbeslissing' wel rekening houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon en dit in hun hypotheek meenemen. De inspraakperiode over de Algemene Bepalingen 2016 zal worden gebruikt om dit voornemen tot verplichte overstap bij nieuwe uitgiftes te toetsen. Vervolgens zal het college hierover bij de verwerking van de inspraakreacties een besluit nemen.

Overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht

Om het voor erfpachters mogelijk te maken om over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht wordt een Overstapregeling opgesteld. Voor koopwoningen zijn eerste indicatieve voorbeeldberekeningen gemaakt. Voor commercieel vastgoed zal de uitwerking de komende maanden plaatsvinden als onderdeel van de Overstapregeling.

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

- Tussentijdse overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel (dus voor het aflopen van het huidige voortdurende tijdvak) is altijd vrijwillig;
- Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel op het moment dat het tijdvak van het voortdurende recht afloopt is vrijwillig
- De gemeente respecteert de huidige rechten en (financiële) verplichtingen en verwerkt dat in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Dit betekent dat contracten financieel worden uitgediend en dat waardeverschillen worden verrekend bij overstap;
- Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht volgt automatisch op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken (bij het einde tijdvak) of tussentijds op verzoek van de erfpachter;
- De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt voor woningen bepaald door de WOZ waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote en deze met 1% te verlagen om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Voor commercieel vastgoed wordt de methode nog uitgewerkt.
- Het college zal bij aanbiedingen voor overstap in 2016 uitgaan van de WOZ-peildatum van 1-1-2014. Dat betekent dat de WOZ-waarde van dat moment startpunt is voor de berekening van de erfpachtkosten. Bij latere aanbiedingen is de WOZ-peildatum het moment van de aanbieding minus twee jaar
- Uitvoerbaarheid en het te verwachten aantal overstappers bepalen de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen ontvangen.
- De gemeente zal de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting geven die recht doet aan de situatie in het huidige erfpachtstelsel waarin de gemeente ook korting geeft.

Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel gelden de Algemene Bepalingen 2016 voor eeuwigdurende erfpacht.

Verrekenen huidige erfpachtcontract
Bij tussentijdse overstap zijn drie mogelijkheden om de financiële verplichtingen voor eeuwigdurende erfpacht te verrekenen met de huidige financiële verplichtingen:
- direct vanaf het moment van overstap;
- bij afloop van het voortdurende tijdvak;
- naar keuze van de erfpachter direct of bij einde tijdvak.

Bij de uitwerking van de Overstapregeling zal worden gekeken welke mogelijkheden worden aangeboden.

Korting
De GWC adviseert de gemeente een korting te geven bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend. 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. Een dergelijke korting is niet aan de orde voor nieuwe uitgiften, hiervan is nu immers ook geen sprake. De korting bij overstap hangt samen met andere keuzemogelijkheden binnen de Overstapregeling en wordt dus nu nog niet voorgelegd. Het college wil de uiteindelijke beslissing bovendien pas nemen na gerichte consultatie van een aantal betrokken partijen. Zo gaat zij op zoek naar het omslagpunt waar de GWC naar verwijst, dat wil zeggen het moment waarop mensen geneigd zijn om over te stappen.

Voor de consultatie over de korting worden de volgende kaders meegegeven:
- De gemeente ondervindt op de korte termijn geen financieel nadeel;
- Eeuwigdurende erfpacht vertegenwoordigt een hogere waarde dan voortdurende erfpacht;
- Een eventuele korting is alleen van toepassing op overgang naar eeuwigdurende erfpacht, niet op korting op een lopend tijdvak voortdurende erfpacht;
- Overwogen kan worden om de korting te laten variëren per buurt, bouwjaar, bestemming of woningtype, overstapmoment.

Financiële effecten erfpachter en gemeente

Adviesbureau heeft de financiële verschillen tussen de stelsels, en daarmee de financiële consequenties voor erfpachter en gemeente, inzichtelijk gemaakt. Rebel heeft het financiële effect van de voorgestelde wijzigingen doorgerekend op de canonopbrengsten (bij canon betalende rechten) en op de inkomsten uit afkoop (bij afkoop van rechten) voor de gemeente Amsterdam. Dit hebben zij uitgesplitst in twee deeleffecten:
1 Het verschil in grondwaarde als gevolg van het hanteren van verschillende grondprijssystematieken.
2 Het verschil als gevolg van de stelselwijziging van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, een andere wijze van bepalen van het canonpercentage en een andere indexatie, uitgesplitst naar bestaande en nieuwe rechten.

Het eerste deeleffect wordt apart inzichtelijk gemaakt, omdat de gemeente ook zonder over te stappen op het eeuwigdurende stelsel haar grondprijsbeleid kan aanpassen.

De financiële analyse heeft Rebel gedaan voor alle koopwoningen, alle particuliere huurwoningen en een deel van de corporatiewoningen (het deel dat op termijn verkocht kan worden en daartoe reeds de AB2000 heeft), die op erfpacht staan. Dit betreffen bijna 200.000 woningen. De overige corporatiewoningen en alle niet-woningbouw (kantoren, maatschappelijk vastgoed, hotels, etc.) zijn in deze analyse buiten beschouwing gelaten. De doorrekening heeft plaatsgevonden op

geaggregeerd niveau. Bij het doorrekenen van beide erfpachtstelsels heeft Rebel een aantal aannames gedaan, bijvoorbeeld over de verwachte ontwikkeling van de woningmarkt en de ontwikkeling van de consumenten-prijsindex. De financiële effecten zijn gepresenteerd vanuit het perspectief van de gemeente.

Rebel heeft de netto opbrengsten uit canonbetaling en afkoop in beide stelsel over de komende 100 jaar bij elkaar opgeteld en uitgedrukt in een netto contante waarde 2016. Dit resulteert in de volgende impact voor de beide deeleffecten:

1 Deeleffect 1: de nieuwe grondwaarde zou over 100 jaar leiden tot 43% hogere opbrengsten voor de gemeente. De eerste jaren ligt de opbrengst volgende die nieuwe methode van grondwaardebepaling niet veel hoger dan de huidige methode omdat veel rechten nog niet herzien zijn (13% hogere opbrengst in eerste 25 jaar) maar het verschil wordt groter naarmate meer rechten herzien zijn.
2 Deeleffect 2: de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel over een periode van 100 jaar zijn € 612 miljoen (in NCW 2016) hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel, oftewel 8% meer opbrengsten dan in het voortdurende stelsel. Over een periode van 25 jaar zijn de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel € 262 miljoen (in NCW 2016) hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel, wat neerkomt op 8% hogere opbrengsten. Deze toename van de opbrengsten ontstaat doordat in de eerste 25 jaar bij 30% van de bestaande rechten sprake is van een herzieningsmoment, en deze rechten vervolgens overstappen naar het eeuwigdurende stelsel waarin de jaarlijkse canonbetalingen en afkoopsommen relatief hoger zijn.

Voor beide effecten en bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk levert het eeuwigdurende stelsel in het basisscenario over een periode van 100 jaar en uitgedrukt in een netto contante waarde 36% meer opbrengsten op voor de gemeente dan het voortdurende stelsel. Over een periode van 25 jaar zijn de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel 14% hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel. Indien een deel van het grondwaardeverschil wordt toegewezen aan de stelselwijziging (eeuwigdurende stelsel levert logischerwijs een hogere grondwaarde op) dan veranderen de verhoudingen tussen deeleffect 1 en deeleffect 2. Het totale verschil verandert echter niet. Een gevoeligheidsanalyse laat zien dat bij het hanteren van andere aannames voor de bestaande rechten de kans nihil is dat voortdurende stelsel meer oplevert. Bij nieuwe rechten hangt de verhouding tussen nieuw en bestaand stelsel vooral af van het veronderstelde verschil in grondwaarde.

De introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel vanuit het financieringsperspectief van de gemeente de volgende effecten heeft:

- een niet zorgwekkende verslechtering van de schuldratio's in zowel het voortdurende als eeuwigdurende erfpachtstelsel;
- een solvabiliteit die In het eeuwigdurende stelsel sterker daalt dan in het voortdurende systeem;
- een minder sterk toenemende schuldquote in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.

2. Inleiding

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. Nieuwe uitgiften zullen op basis van eeuwigdurende erfpacht worden gedaan en alle erfpachters met voortdurende erfpacht 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 (op indexering na) 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 de gebruiksvergoeding sterk is veranderd.

2.1. Uitwerking advies Grondwaardecommissie

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 uitgiften 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 zo uitgewerkt dat generieke uitgangspunten bepaald kunnen worden. Deze uitwerking maakt inzichtelijk welke uitgangspunten het college voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel wil aanhouden over de bepaling van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom. Er is voor een representatief deel van het huidige erfpachtbestand een eerste grondwaardeberekening gemaakt, rekenvoorbeelden zijn opgesteld, financiële effecten voor erfpachters en gemeente geanalyseerd, juridische aspecten onderzocht en kennis gedeeld met en versterkt door experts.

Het advies is als volgt uitgewerkt:
1) Voor de grondwaardebepaling van eeuwigdurende erfpacht:
   - Grondwaarden berekend conform advies GWC
   - Grondwaardemethode getest en wijze van toepassing bepaald
   - Parameters geanalyseerd (vooral verouderingsfactor) en wijze van toepassing bepaald
   - Grondwaarden afgezet tegen grondprijzen in het huidige systeem
2) Voor de berekening van canon en afkoopsom
   - Canon berekend conform advies GWC
   - Parameters geanalyseerd (vooral risicopercentage) en wijze van toepassing bepaald
3) Voor de manier van overstappen:
   - De wijze van overstap van voortdurend naar eeuwigdurend verkend
4) Voor het inzichtelijk maken van de financiële consequenties voor erfpachter en gemeente

- Zijn de verschillen in grondwaardes en canon voor de korte en lange termijn in beeld gebracht
- Zijn de verschillende factoren en keuzes in beeld gebracht die de omvang van de financiële effecten kunnen beïnvloeden.

Hoe zijn we te werk gegaan?
Het afgelopen half jaar is de grondwaarde voor een groot aantal woningen (circa 250.000) op basis van de methode GWC doorgerekend. Daarvoor zijn allereerst de herbouwwaarden van de meest voorkomende woningbouwtypologieën opnieuw bepaald. De herbouwwaarde zoals de GWC die toepaste was exclusief de bijkomende kosten en het college is van mening dat ook deze kosten onderdeel horen te zijn van de herbouwkosten. Vervolgens is op buurtniveau bekeken tot welke uitkomsten de methode leidt en zijn systeemfouten hersteld. De uitkomsten zijn vervolgens ook op microniveau geanalyseerd en daarbij is er vooral gekeken of de grondwaardeverschillen tussen woningen verklaarbaar zijn. Tenslotte is er gezocht naar een praktische toepassing zodat voor nagenoeg alle woningen een grondwaarde modelmatig bepaald kan worden.
De berekeningen geven het college voldoende vertrouwen in de methodiek. De systematiek zal nu verder worden uitgewerkt in de Algemene Bepalingen, Overstapregeling en de Grondprijzenbrief. Daarbij zal het college de verfijning en de effecten op de nu gepresenteerde financiële effecten en voorbeeldberekeningen steeds expliciet maken.
In dit proces werkt Grond & Ontwikkeling 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 bureau ingehuurd (Rebel). Op deze manier is geborgd dat er voldoende expertise en dwarskijken aanwezig was.

2.2. Vervolg: van uitgangspunten naar inspraak en besluitvorming

Nadat de gemeenteraad de nu voorliggende uitwerking van het advies van de GWC heeft vastgesteld, worden de Algemene Bepalingen, Overstapregeling en Grondprijzenbrief op basis daarvan uitgewerkt. Begin 2016 zullen de Algemene Bepalingen worden vrijgegeven voor inspraak. Inspraak over de Overstapregeling volgt rond de zomer. De Grondprijzenbrief wordt zoals ieder jaar voorgelegd ter besluitvorming aan de raad en zal in 2016 op hetzelfde moment als de Algemene Bepalingen ter besluitvorming worden voorgelegd.

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 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. Het college heeft vanwege de samenhang de contouren en besluitvorming over deze uitgangspunten niet van elkaar gescheiden. De besluitvorming over de AB en de besluitvorming over de overstapregeling zal wel van elkaar worden gescheiden.

Inspraak en besluitvorming Algemene Bepalingen
Het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt vastgelegd in de *Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht 2016 Amsterdam*. In deze Algemene Bepalingen staat 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).

Het college zal de uitgangspunten uit deze notitie verwerken in de Algemene Bepalingen 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 uitgiften van woningen én commercieel vastgoed onder het nieuwe regime van eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.
Bij een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt op basis van de Grondprijzenbrief de erfpachtgrondwaarde bepaald, op basis waarvan de canon wordt bepaald (en waaruit de afkoopsom vervolgens kan worden afgeleid). Dit wordt in een contract vastgelegd tussen erfpachter en gemeente dat samen met de Bijzondere en Algemene Bepalingen het erfpachtrecht vormt.

Inspraak en besluitvorming Overstapregeling
Het vormgeven van de Overstapregeling vergt meer tijd. De regeling moet het voor de 250.000 erfpachtrechten mogelijk maken om over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Het college zal de Overstapregeling naar verwachting in mei/juni 2016 vrijgeven voor inspraak nadat het college de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad heeft gezonden.

Besluitvorming Grondprijzenbrief
De grondprijsmethodiek en 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 uitgiften onder eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Referendumverzoek
Het college heeft op 2 november 2015 een verzoek voor een referendum over het nieuwe erfpachtstelsel in behandeling genomen. Aanleiding voor dit verzoek zijn de contouren van het eeuwigdurende erfpachtstelsel die via deze voordracht begin 2016 door het college aan de raad worden voorgelegd. De indiener van het verzoek is de heer [redacted], [redacted] van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA). Hij diende ook in 2013 een referendumverzoek in, naar aanleiding van het raadsbesluit van 2 juli 2013 over de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht.
De gemeenteraad stelde toen vast dat zijn referendumverzoek voldoende werd ondersteund. Op 2 april 2014 besloot de gemeenteraad om terug te komen op het raadsbesluit over de modernisering van het erfpachtstelsel. Daardoor ging ook het referendum uiteindelijk niet door. Met de destijds voorgenomen wijziging van de referendumverordening, waarbij dergelijk besluiten niet meer referendabel zouden zijn, is wel besloten dat bij een gelijksoortig besluit binnen een bepaalde periode, een referendum alsnog gehouden kon worden.
SEBA is van mening dat er sprake is van een soortgelijk besluit als dat van 3 juli 2013 en dat om die reden een referendum zou moeten worden uitgeschreven. Of inderdaad sprake is van een besluit met inhoudelijk dezelfde strekking, bepaalt de gemeenteraad. Dit gebeurt na een advies van de Referendumcommissie, dat naar verwachting eind 2015 klaar is. Op het moment dat de referendumcommissie een uitspraak heeft gedaan zal, parallel aan de besluitvorming over de contouren, 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.

2.3. Voorbereiding implementatie

Om uitgiften in eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken en om ervoor te zorgen dat bestaande erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel, zullen de werkprocessen en ondersteunende ICT gereed moeten zijn. De voorbereidingen daarvan zijn reeds in volle gang.

2.3.1. Nieuwe uitgiften

Als de Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de gemeenteraad kunnen in principe nieuwe erfpachtuitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden. Om de implementatie voor de nieuwe uitgiften vorm te geven worden de volgende stappen gezet:

1. Op orde brengen van de basisinformatie in de erfpachtsystemen
2. Aanpassen van werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten voor respectievelijk de processen van grondprijsbepaling, gronduitgifte en de contractwijzigingen
3. Aanpassen van ICT-applicaties om de administratieve verwerking mogelijk te maken
4. Vormgeven van de samenwerking met Belastingen Gemeente Amsterdam (BGA) Opstellen van een planning op basis van realistische doorlooptijden
5. Uitvoeren risicoanalyses en implementeren beheersmaatregelen

Op het moment dat de Algemene Bepalingen worden vrijgegeven voor inspraak zal de implementatieaanpak inclusief planning, ICT-invulling, begroting en risicoanalyse gereed zijn.

Bij de besluitvorming over de Algemene Bepalingen zal er ook aandacht zijn voor de wijze waarop het nieuwe erfpachtstelsel zal worden ingevoerd. Reeds afgeronde onderhandelingen onder het voortdurende stelsel zullen onder het voortdurende stelsel worden uitgegeven, ook als die uitgiftedatum valt na het moment waarop het eeuwigdurende erfpachtstelsel is ingevoerd. Lopende onderhandelingen zullen veelal ook onder het voortdurende stelsel worden afgerond en uitgegeven.
In december 2015 is een risicoanalyse uitgevoerd. Ook is een simulatie uitgevoerd van het gehele proces van een uitgifte onder eeuwigdurende erfpacht en zo alle facetten in beeld zijn gebracht. De conclusie is dat op grond van de huidige inzichten de implementatie voor nieuwe gronduitgiften haalbaar en technisch uitvoerbaar is. De impact op de werkprocessen is relatief klein en de invoering geldt niet voor bestaande maar alleen voor nieuwe uitgiften en zijn dus relatief beperkt in omvang. Ook de doorlooptijden voor de benodigde ICT-oplossingen lijken haalbaar door hier voldoende aandacht en prioriteit aan te geven.

2.3.2. Bestaande erfpachters

De Overstapregeling volgt na de Algemene Bepalingen en ook hiervoor zal veel aandacht uitgaan naar de implementatie. Om de implementatie voor de overstap vorm te geven worden de volgende stappen gezet:

1. de basisinformatie van de erfpachtsystemen wordt op orde gebracht om gereed te zijn voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht
2. werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten worden aangepast voor respectievelijk de processen van grondprijsbepaling, gronduitgifte en de contractwijzigingen.
3. ICT-applicaties worden aangepast om de administratieve verwerking mogelijk te maken

4. de samenwerking met Belastingen Gemeente Amsterdam (BGA) wordt vormgegeven
5. voor de implementatie wordt een planning opgesteld op basis van realistische doorlooptijden
6. Uitvoeren risicoanalyses en implementeren beheersmaatregelen

Op het moment dat de Overstapregeling wordt vrijgegeven voor inspraak zal de implementatieaanpak inclusief planning, ICT-invulling, begroting en risicoanalyse gereed zijn.

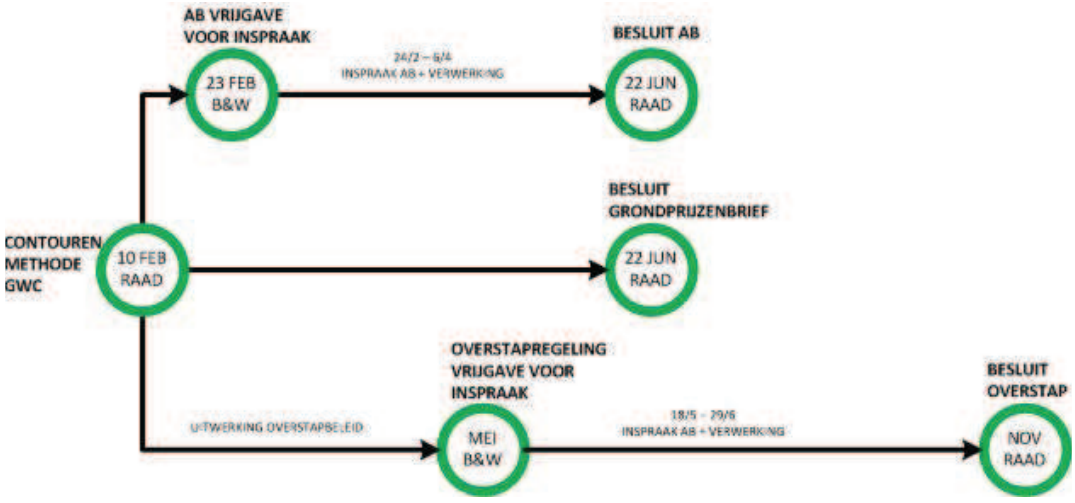
De impact voor de erfpachter en de ambtelijke organisatie zullen bij de Overstapregeling groter zijn dan bij nieuwe uitgiften. De Overstapregeling zal op 250.000 erfpachtrechten van toepassing zijn. Voor de overstap is de voorlopige conclusie dat de impact op ambtelijke capaciteit, ICT, alsook op nieuwe werkprocessen, groter zal zijn dan bij de implementatie voor nieuwe uitgiftes en erg af zal hangen van het aantal overstappers. Er zal parallel aan de uitwerking van de Overstapregeling een impactanalyse worden gemaakt.
Een belangrijk onderdeel van de Overstapregeling zal betrekking hebben op een wijze van invoering die aansluit bij de ambitie om erfpachters in de gelegenheid te stellen om over te stappen én op de hoeveelheid aanbiedingen die kunnen worden verwerkt. Op het moment dat de Overstapregeling wordt vrijgegeven voor inspraak zal er een eerste inzicht zijn in de implementatiestappen, de keuzemogelijkheden voor fasering en de impact op ICT.

2.4. Planning in hoofdlijnen

De belangrijkste mijlpalen in 2016:

- **Februari 2016**: Vaststelling uitwerking advies GWC in deze notitie, "*Het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren*" door de gemeenteraad
- **Februari/maart 2016:** Algemene Bepalingen die door het college worden vrijgegeven voor inspraak
- **Zomer 2016:** De Overstapregeling die na de inspraak over de Algemene Bepalingen voor inspraak door het college zal worden vrijgegeven
- **Juni/juli 2016:** Het gemeentelijk Grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

Onderstaand is de planning weergegeven zoals die door het college wordt nagestreefd. In deze planning is niet een mogelijk referendumverzoek opgenomen dat naar aanleiding van het raadsbesluit van 10 februari actueel zou kunnen worden.



3. Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht

De gemeenteraad stelt het Grondprijsbeleid jaarlijks vast in de Grondprijzenbrief. 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 hetzelfde 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

Amsterdam voert nu en ook bij invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel een actief grondbeleid. Dat betekent dat locaties in de stad worden (her)ontwikkeld en bouwrijpe grond in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven. 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 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 het erfpachtrecht 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.

Waarde grond hangt samen met bestemming en locatie
Amsterdam voert een functionele en residuele grondprijspolitiek. 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 grondwaarde 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 is sprake van concurrentie waarbij degene voor wie de locatie het meest waardevol is het hoogste bod kan uitbrengen. Het aanbod aan locaties kan niet worden verruimd (zoals in de historische binnenstad), beperkt worden verruimd (zoals op een locatie een groter volume bouwen) of met een vertraging worden verruimd (bouwen kost enkele jaren). Hierdoor is de waarde van grond niet of zeer beperkt te beïnvloeden door meer aanbod.

Residuele methode
Amsterdam bepaalt voor eeuwigdurende erfpacht, conform het advies van de GWC,de residuele grondwaarde door de marktwaarde vol eigendom (nieuwe uitgiften), de zogenoemde

onbezwaarde waarde, of bij bestaande erfpachtrechten de WOZ-waarde te verminderen met de 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).

Verschil eigen grond en erfpachtgrond
De GWC heeft aangegeven dat er een (beperkt) waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigen grond is (tussen de 0% en 5%). Tussen eigendom en erfpacht is sprake van waardeverschil omdat bij erfpacht beperkingen kunnen zijn waarvan bij eigendom geen sprake is. De mate waarin een erfpachtrecht beperkingen en verplichtingen heeft bepaalt het verschil tussen de erfpachtgrondwaarde en de waarde van eigendom (de onbezwaarde waarde).

Het gaat dan vooral om beperking met betrekking tot de bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte (bij wijziging van bestemming of uitbreiding van volume wordt de canon aangepast als de waarde is toegenomen).
Bij particuliere woningen zijn de beperkingen klein. Aan de uitbreiding van de bebouwing wordt geen canonverhoging verbonden, alleen bij het wijzigen van een bestemming (op verzoek van de erfpachter) wordt de canon aangepast als de grondwaarde daardoor toeneemt. Omdat de beperkingen bij wonen zeer beperkt zijn wordt een afslag van 1% op de onbezwaarde grondwaarde voor woningbouw toegepast om te komen tot de erfpachtgrondwaarde eeuwigdurende erfpacht.
Voor commercieel vastgoed is het verschil met eigen grond groter omdat ook volumewijzingen tot canonaanpassingen leiden. Voor commercieel vastgoed zal de afslag de komende periode worden uitgewerkt en worden opgenomen in de vast te stellen Grondprijzenbrief.

Afslag wegens bestemmingsbeperkingen
Voor een bestemming die in het erfpachtcontract strikter is geformuleerd dan publiekrechtelijke bestemming is in het nieuwe stelsel een afslag mogelijk. 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 worden vastgelegd. Dit is de privaatrechtelijke bestemming. De WOZ-waarde gaat uit van de onbezwaarde marktwaarde bij het feitelijk gebruik, dat wil zeggen de marktwaarde zonder rekening te houden met privaatrechtelijke inperkingen daarop. Wanneer de privaatrechtelijke bestemming een lagere waarde kent dan de waarde op basis van de publiekrechtelijke bestemming, dan is een afslag wegens de inperkingen van het erfpachtrecht op zijn plaats. Dit geldt onder andere met betrekking tot markthuurwoningen. In de Grondprijzenbrief zal deze afslag worden uitgewerkt.

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 benoemd.

3.2. Erfpachtgrondprijzen voor nieuwe gronduitgiften

Het Grondprijsbeleid wordt in verschillende fasen 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.
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 daarvan in de grondexploitatie 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.

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 (binnen kaders Europese regelgeving).
Wanneer er één op één afspraken worden gemaakt dan is de erfpachtgrondprijs een resultaat van een 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:

1. Voor een locatie in de stad wordt per bestemming de marktconforme onbezwaarde waarde bepaald[1].
2. 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.
3. 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.
4. 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.

[1] *Bij commercieel vastgoed zal de onbezwaarde waarde gecorrigeerd worden voor het waarde drukkend effect die de fictie leeg op de marktconforme waarde heeft.*

Amsterdam zal een minimale erfpachtgrondprijs hanteren die met de Grondprijzenbrief door de gemeenteraad wordt vastgelegd. Voor commercieel vastgoed is de rekensystematiek nog niet volledig uitgewerkt. Het college heeft de intentie om voor commercieel vastgoed dezelfde systematiek te volgen.
Het moment waarop de eerste eeuwigdurende erfpachtuitgiften kunnen worden gedaan is in theorie het moment waarop de Algemene Bepalingen door de gemeenteraad zijn vastgesteld maar de invoering zal geleidelijk zijn. Lopende selecties en onderhandelingen zullen veelal nog onder het voortdurende erfpachtstelsel worden afgerond.

3.3. Bepaling erfpachtgrondwaarde wijzigingen eeuwigdurende erfpachtcontracten

Er zijn situaties waarbij het nodig is de actuele erfpachtgrondwaarde van bebouwde en/of in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

1. Contractwijziging van een bestaand eeuwigdurend erfpachtrecht (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, bebouwingsuitbreiding, al dan niet in het kader van de transformatieopgave)
2. (Nieuwe) uitgifte van bebouwde grond

Bij een contractwijziging, bijvoorbeeld omdat de bestemming en / of het volume van een erfpachtrecht wordt gewijzigd, kan de canon toenemen.
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 gemeente bepaalt in dat geval de erfpachtgrondwaarde tenzij de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht anders bepalen. Als vertrekpunt gelden de kaders die zijn vastgelegd in de Grondprijzenbrief.

Bepaling erfpachtgrondwaarde voor wijzigingen bij wonen
De bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht voor bebouwde en/of al in erfpacht uitgegeven grond is gebaseerd op de residuele methode. Voor woonvastgoed wordt de erfpachtgrondwaarde als volgt bepaald:

1. Voor de bepaling van de onbezwaarde waarde van het vastgoed wordt de meest recente WOZ-waarde gebruikt die al definitief is beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond) en is gebaseerd op een volledig afgeronde bebouwing en de juiste bestemming(en). Voor aanbiedingen in 2016 wordt de WOZ waarde met peildatum 1-1-2014 gebruikt.
2. Indien geen WOZ-waarde beschikbaar is die gebaseerd is op de gevraagde bestemming wordt door de gemeente de onbezwaarde marktwaarde bepaald;
3. Indien de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan wordt een afslag toegepast om de bezwaarde marktwaarde te verkrijgen (wordt uitgewerkt in Grondprijzenbrief);
4. 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.
5. 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.



Toelichting op de buurtstraatquote voor woningen
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. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt wordt de minimale individuele grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld.

Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in een buurt valt. Daarvoor is de buurtindeling gebruikt zoals deze ook door Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam wordt gehanteerd. Lange straten strekken zich vaak uit over meerdere buurten. 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. 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).

Er is voor gekozen om de methode GWC toe te passen door gebruik te maken van de buurtstraatquote omdat dit een aantal voordelen met zich meebrengt. Het is niet noodzakelijk om voor elk individueel erfpachtrecht de opstalwaarde te berekenen. Wanneer er voor een representatief aantal woningen de opstalwaarde kan worden berekend kan de buurtstraatquote voor de hele straat worden bepaald. De buurtstraatquote doet daarnaast recht aan de locatieverschillen. Ook op zeer korte afstand, binnen een buurt, kan er een aanmerkelijk waardeverschil zijn in de hoogte van de grondwaarde. En door een quote van de WOZ-waarde te gebruiken, en niet een gemiddelde grondwaarde per buurtstraat, wordt recht gedaan aan de verschillen die er op buurtstraatniveau tussen woningen zijn. Zo krijgt een woning die bovenin een gebouw gelegen is en daardoor een mooi uitzicht geniet of de woning die over een tuin beschikt een hogere grondwaarde.

In onderstaande figuur staat deze totstandkoming van de buurtstraatquote verbeeld.



Opstalwaarde woningen

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 kan afwijken van de geschatte opstalwaarde. De GWC heeft de verouderingsfactor per 5-jaarsbouwperiode gegeven voor drie verschillende onderhoudsniveaus.

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. Het college legt in 3.3.2 uit op welke wijze de bouwkosten zijn uitgewerkt om tot de opstalwaarde bij woningen te komen. Voor commercieel vastgoed wordt deze de komende maanden uitgewerkt.

Verouderingsfactor

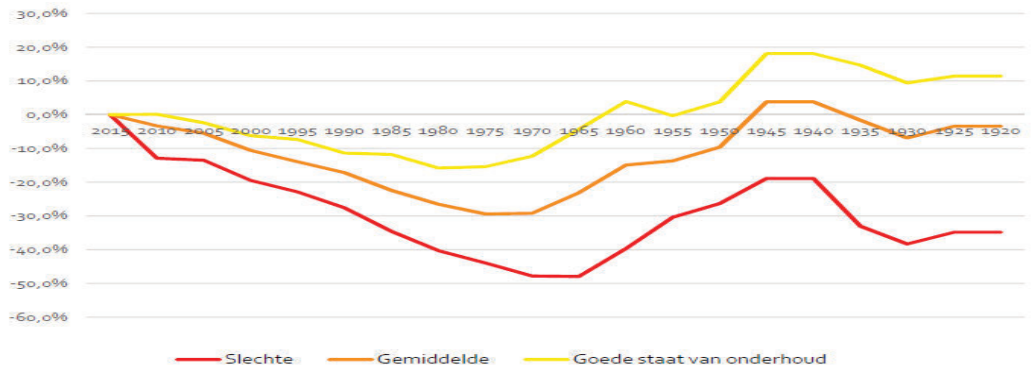
De verouderingsfactor zoals die door de GWC is gegeven heeft tot gevolg dat de opstalwaarde van de woning afneemt naarmate de woning ouder is, tot ongeveer 50 jaar, daarna neemt de waarde weer toe. Het verschil tussen goed en slecht onderhouden woningen is groter naarmate de woning ouder is.

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 niet

Toezegging 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. Het college gaat hier in 3.3.2-verouderingsfactor nader op in.

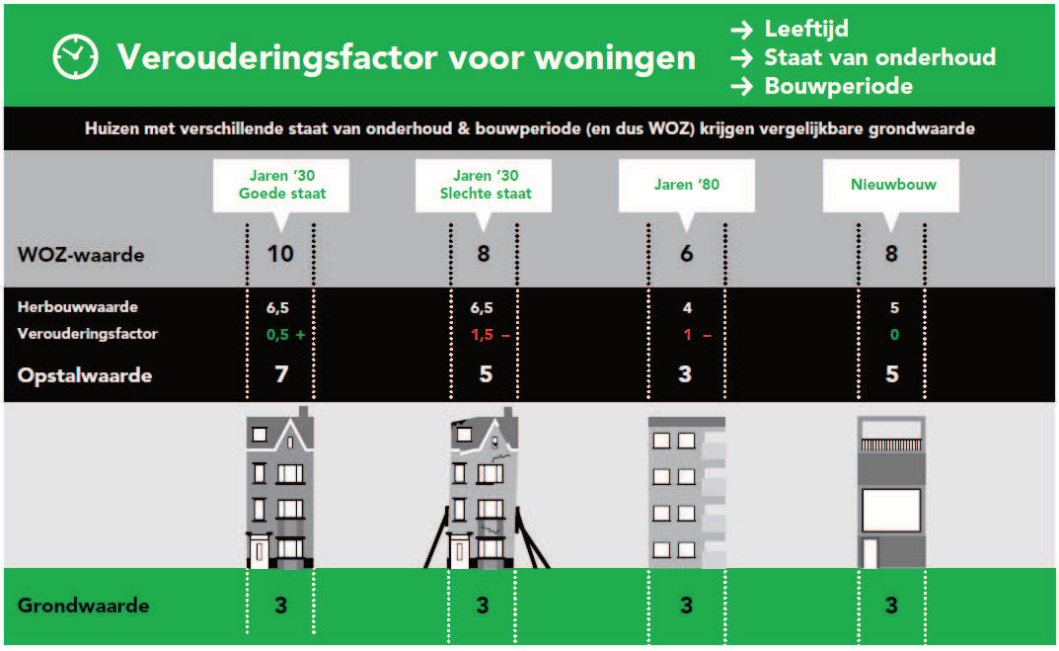
beïnvloed door de kwaliteit, veroudering of de bouwstijl van de opstallen die op de grond staan.

De door de GWC geadviseerde verouderingsfactor staat in onderstaande figuur weergegeven.

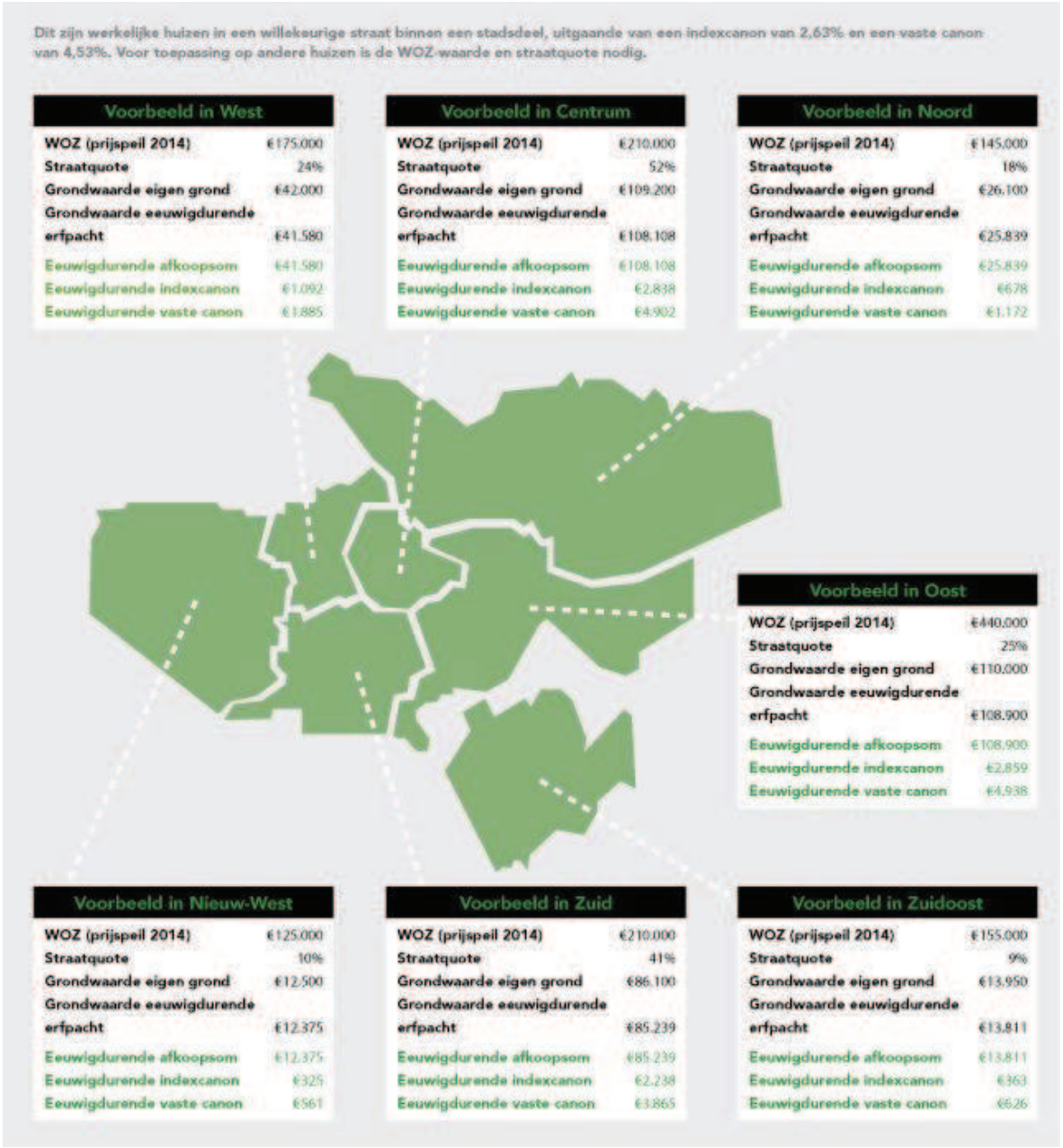


De grondwaardecommissie heeft een regressieanalyse gedaan op grond waarvan de verouderingsfactor voor woningen is bepaald. Met die verouderingsfactor zijn door de gemeente de grondwaarden uitgerekend en hoewel grondwaarden altijd individueel kunnen verschillen, laten de berekende grondwaarden gemiddeld genomen een logisch beeld zien. Dit is aanleiding om de verouderingsfactor toe te passen.
Bij massataxaties is het gangbaar ouderdom, onderhoud en bouwjaar een rol te laten spelen. Verschillende wetenschappelijke studies laten dat ook zien. Het is nog niet eerder voorgekomen 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 voor woningen weer:



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



3.3.1. Wijzigingen bij commercieel en maatschappelijk vastgoed

De GWC heeft de methode voor de grondwaardebepaling bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd uitgewerkt. Er is bijvoorbeeld voor deze categorie geen verouderingsfactor 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 zoals die voor wonen wordt voorgesteld bij wijzigingen van eeuwigdurende erfpachtcontracten niet één op een kan worden toegepast voor commercieel en maatschappelijk vastgoed. De 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.

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. Het college gaat in hoofdstuk 4 in op de wijze waarop de canon en afkoopsom worden bepaald.

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 houdt vervolgens gelijke tred met de geldontwaarding. De reden voor deze keuze ligt in de complexiteit van twee canonvormen, afnemende transparantie en grote canonverschillen in de toekomst van bij uitgifte vergelijkbare rechten met gelijke erfpachtgrondwaarde, die marktverstorend kunnen werken.
Bij de inspraak over de Algemene Bepalingen zal deze keuze nog wel expliciet worden voorgelegd om na te gaan of de Amsterdamse erfpachter zich in deze keuze kan vinden of dat er gegronde redenen zijn om te kiezen voor twee canonvormen.

4.1. Toelichting op 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 spelen 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 geneigd zijn af te kopen en omgekeerd. 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 dat 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 en daarmee een vermogen wordt opgebouwd.

Er zijn echter ook belangrijke verschillen tussen het betalen van canon en het financieren van een afkoopsom. Canon kan in tijd onbeperkt worden afgetrokken voor de inkomstenbelasting en de mogelijkheid om rentelasten af te trekken voor de inkomstenbelasting neemt in 30 jaar tijd af in de tijd. Daarnaast wordt de canon alleen aangepast met een inflatiecorrectie en is de oorspronkelijke grondwaarde na het bepalen van de canon niet meer van belang. Bij een hypothecaire financiering zijn de rentelasten afhankelijk van de rentevaste periode en de ontwikkelingen op de rentemarkt en blijft de hoofdsom daarbij leidend. Deze verschillen maken een één op één vergelijking tussen canon en rentelasten lastig. De benadering vanuit de

woonlasten is dan ook vooral bedoeld om een indicatie van de hoogte van de canon te krijgen. Daarmee wordt niet gezegd of bedoeld dat erfpacht gelijk is aan een hypothecaire financiering.

4.2. Methode canonberekening

De GWC adviseert om twee verschillende vormen van (periodieke) canon aan de erfpachter aan te bieden, die desgewenst ook in één keer afgekocht kunnen worden. Het college is voornemens om voor één 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. Deze canonvorm is bij uitgifte voor een erfpachter doorgaans aantrekkelijker dan de vaste canon die circa 33% hoger is.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.

In haar advies "Schoon schip" zegt de GWC: "*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 daarom 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%."*

Het college neemt de door de GWC voorgestelde formule voor de indexcanon over:

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

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.

Reële rente bepalen uit de nominale rente
De reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren 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. 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 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 niet te verwachten dat 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 extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage. Het college neemt dit advies over en zal gezien de huidige economische perspectieven uitgaan van een bandbreedte voor de reële rente van tussen de 1% en 3%.

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.

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.

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[2]. Om een inschatting te maken analyseert de ECB inflatieswaprentes (zie de grafiek hieronder uit het genoemde bulletin) en enquêteert zij de verwachtingen onder bankiers.

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.

---

[1] [2] zie bijvoorbeeld het http://www.dnb.nl/binaries/ECB_EconBull_6_2015_v3_tcm46-326323.pdf blz 25

De GWC adviseert de inflatiedoelstelling van de 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.

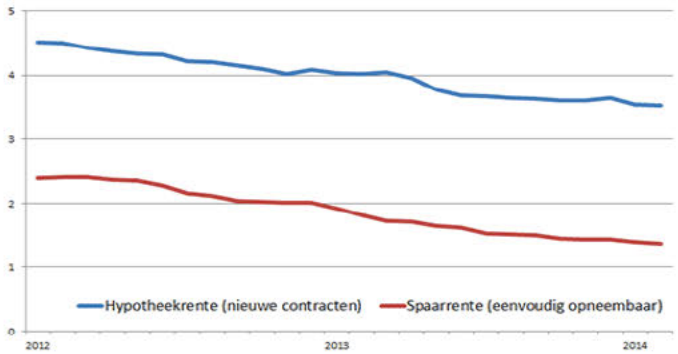
Het college stelt voor om voorlopig uit te gaan van de inflatiedoelstelling van de ECB. Mochten marktontwikkelingen aanleiding geven deze inflatieverwachting aan te passen, dan zou kunnen worden besloten op dat moment deze parameter in de disconteringsvoet aan te passen.

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.

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. In hoofdstuk 4.1 gaat het college in op de onderbouwing van het risicopercentage.

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. De door de GWC aangegeven bandbreedte van 1,5%-2% voldoet hieraan. Voor dit moment gaat het college uit van een risicopercentage van 1,75% maar bij de vaststelling van het grondprijsbeleid zal hierover een definitief besluit worden genomen.

4.2.1. Canonpercentages berekend

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

Parameters GWC	Hoog	actueel
Nominale rente 10 jaars staatsrente (nr)	5%[3] en hoger	0,72%
Reële rente 10 jaars staatsrente (r=nr – i)	3%	1,0%[4]
risico opslag (ro)	1,75%	1,75%
Inflatie (i)	2%	2%
d (r+ro+i)	6,75%	4,75%

Canonberekening GWC	Hoog canonpercentage	Actueel canonpercentage
Indexcanon % $\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{6,75\% - 2\%}{1 + 6,75\%}$ = 4,45%	$\frac{4,75\% - 2\%}{1 + 4,5\%}$ = 2,63%
Vaste canon % $\frac{d}{1+d}$ =	$\frac{6,75\%}{1 + 6,75\%}$ = 6,32%	$\frac{4,75\%}{1 + 4,5\%}$ = 4,53%

Het actuele indexcanonpercentage is dan 2,63%. 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

[3] Indien de nominale rente minus de inflatie hoger dan 3% dan geldt de bovengrens bandbreedte

[4] De reële rente is -1,28%, de bandbreedte van 1% wordt dan de actuele rente

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.

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. In hoofdstuk 4.3.1 heeft het college hieraan invulling gegeven.

Afkoop in termijnen
Naar aanleiding van een vraag in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening bij de bespreking van het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht 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 twee varianten nader onderzocht:

1) *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.
2) *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 waarop een afkoop in termijnen van toepassing is geregistreerd worden zo lang de afkoopsom nog niet volledig is voldaan? Hiervoor zijn 3 mogelijkheden:
  - Als een afgekocht recht gefinancierd met een persoonlijke lening waarbij de gemeente een groot risico bij wanbetaling loopt omdat de vordering geen zekerheid kent.
  - Als een afgekocht recht (akte bij sluiten regeling) waarbij de gemeente het risico van wanbetaling loopt (te verzekeren met een recht van 2e hypotheek) of
  - Als een canonbetalend recht (akte na voldoen laatste termijn) waarbij de erfpachter bij voortijdige verkoop een vordering op de gemeente heeft (spaartegoed).
- 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 als het in de plaats komt van afkoop 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 rente (aftrekbaar IB) en aflossing (niet aftrekbaar wel opgave) of mag deze beschouwd blijven worden als canon die voor de inkomstenbelasting (IB) onder de Eigenwoningregeling valt?
- 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 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. Tenzij het voordeel is, dat de erfpachter daarmee ten opzichte van banknormen overgefinancierd wordt en dat mag niet de bedoeling/werking van de faciliteit van gespreide betaling zijn.

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 van afkoop in termijnen zijn voor de erfpachter beperkt aangezien het financiële product ook bij reguliere banken kan worden afgenomen.

- De gemeente zou zich als bank moeten inrichten wat 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.

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 (verbeterde) financiering en een fiscaal gunstige behandeling van canon. 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. Daarnaast wegen banken canons in hun kredietbeoordeling anders dan als een financieringslast van gelijke hoogte.

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. Daardoor en door bij hypothecaire financiering geldende beperkingen (hoogte lening, beperkingen renteaftrek, verplichte aflossing en aanscherping kredietvoorwaarden banken) kiezen erfpachters voor canonbetaling. Een relatief laag canonpercentage leidt daarom tot minder afkoop en daardoor tot een toename van de erfpachtschuld op de gemeentebalans.

Voorstel college, verplichte afkoop bij nieuwe uitgiftes nader onderzoeken
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 uitgiften kunnen erfpachters in hun 'aankoopbeslissing' rekening houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon. Het college overweegt dan ook om bij nieuwe uitgiften afkoop verplicht te stellen, wellicht dat hierbij onderscheid zou moeten worden gemaakt tussen wonen en commercieel. De inspraakperiode over de Algemene Bepalingen zal worden gebruikt om dit voornemen te toetsen. Vervolgens zal het college hierover bij de verwerking van de inspraakreacties een besluit nemen.