Gemeente Amsterdam

2. Concept-verslag BT 31 oktober 2016 (KABINET)

Aan	Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock
Van	Projectteam VES
Datum	7 november 2016
Onderwerp	Concept-verslag Bestuurlijk Team 31 oktober 2016 Vernieuwing Erfpachtstelsel
Aanwezig	Wethouders Van der Burg, Ivens en Kock [redacted], [redacted], [redacted], Pierre van Rossum, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] (verslag).

Wethouder Van der Burg opent de vergadering. Op de agenda staat het concept-verslag BT 10 oktober 2016 en de volgende onderwerpen:

- Proces en planning;
- Grondwaardebepaling bestaande rechten met de WOZ-methode;
- Hoogte van de korting bij tussentijdse overstap;
- Aanvullend erfpachtbeleid.

Het concept-verslag BT van 10 oktober 2016 wordt zonder aanvullende opmerkingen vastgesteld.

De notitie 'Proces en planning' wordt besproken. [redacted] ligt toe dat de verwerking van het Ortec-rapport ongeveer vier maanden zal duren en dat het niet realistisch is om hier op dit moment een kortere doorlooptijd aan te nemen. De enige manier om het raadsbesluit toch voor de zomer te kunnen laten plaatsvinden is wanneer ervoor wordt gekozen om de vrijgave inspraak en de verwerking van het Ortec-advies elkaar deels te laten overlappen. Voor de inspraak betekent dit dat de buurtstraatquotes nog niet definitief zijn en daardoor ook niet kunnen worden gegeven aan de individuele erfpachters. In plaats daarvan wordt gekozen om een bandbreedte te geven waarmee een erfpachter bij benadering de gevolgen voor hem/haar kan berekenen. Het BT geeft aan deze lijn te willen volgen. Besluitvorming voor het zomerreces is voor het BT cruciaal, het BT ziet graag een collegebesluit in december, de inspraak start dan in januari en begin juni kan de raad dan een besluit nemen over de Overstapregeling.
Onderdeel van de verwerking van het Ortec-rapport is het opnieuw doorrekenen van de financiële gevolgen door Adviesbureau Rebel. [redacted]. De te hanteren depreciatie van 10% zal wel bij de inspraak worden opgenomen voor de individuele berekeningen.

Vervolgens komen de onderwerpen 'Grondwaardebepaling bestaande rechten met de WOZ-methode' en de 'Hoogte van de korting bij tussentijdse overstap' aan bod. [redacted] benadrukt dat de methode grondwaardebepaling een belangrijke steunpilaar van de Overstapregeling is en dat de onderbouwing van de grondwaardebepaling een belangrijke rol zal gaan spelen tijdens de inspraak en besluitvorming. Te meer omdat de methode zowel gaat gelden voor bestaande voortdurende als ook voor eeuwigdurende erfpachtrechten. Uitgangspunt is dat bij het bepalen van de grondwaardes voor bestaande rechten het advies van de Grondwaardecommissie wordt gevolgd. De hoogte van de prijzen zijn voor een deel het gevolg van de marktontwikkelingen van de afgelopen jaren. Door een aantal voorbeelden te laten zien kan inzichtelijk gemaakt worden dat het gebruik van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 relatief voordelig is.
De vergoeding van de aktekosten bij Overstap is op dit moment meegenomen in de financiële berekeningen waarbij uitgegaan is van 10% erfpachters die kiezen voor afkoop bij overstap. Hierdoor is het mogelijk om de kosten van de aktevergoeding op te vangen met een piek aan inkomsten uit de afkoopsommen. Omdat de precieze financiële gevolgen herberekend moeten worden aan de hand van een verder uitgewerkt Ortec-rapport en aangepaste buurtstraatquotes is op dit moment nog niet duidelijk hoe de kosten van de Overstapakte hierin passen. Daarom **kiest het BT** ervoor om bij vrijgave voor inspraak het al dan niet vergoeden van de aktekosten in het midden te laten. Dat betekent dat er vooralsnog zal worden gecommuniceerd dat de aktekosten voor rekening van de erfpachter zijn. Net als waar het gaat om de te geven korting zal hier na inspraak een beslissing over worden genomen. De overige beslispunten uit de notities worden akkoord bevonden.

Ten slotte worden de notities 'Wijzigingen beleid n.a.v. de Overstapregeling' en 'Oplegnotitie bij concept beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening' kort besproken. Het BT geeft aan dat dat de beslispunten als akkoord kunnen worden beschouwd.

Overzicht genomen beslissingen a.h.v. gevraagde beslissingen
Gevraagde beslissing bij het '2. Concept-verslag BT van 10 oktober 2016':
In te stemmen met het concept-verslag.
→ Akkoord.

Gevraagde beslissingen uit de notitie '3. Proces en planning':
Kennis te nemen van en te reflecteren op:
1. Impact van het advies van Ortec over de methode van buurtstraatquotes en de verouderingsfactor op de planning;
2. gewenst inzicht door individuele doorrekeningen;
3. het later uitwerken van de aftoppingsregeling;
4. de tot nu gehanteerde uitgangspunten voor de uitwerking collegevoordracht vrijgave voor inspraak;
5. het nog vast te stellen aanvullend beleid;
6. de mogelijke planningscenario's.

→ Voor kennisgeving aangenomen. Het BT laat weten zich te richten op een overlap van de uitwerking van het Ortec-rapport en de inspraak op de Overstapregeling. Dit geeft besluitvorming in de Raad na verwerking voor de zomer.

Gevraagde beslissingen uit de notitie '4a. Grondwaardebepaling bestaande rechten met de WOZ-methode':

1. In te stemmen met het beleid "Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten" voor voortdurende en eeuwigdurende rechten. Hierin wordt beschreven hoe voor wonen op basis van de WOZ-waarde de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald en voor overige bestemmingen op basis van marktgegevens de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald. Bij de erfpachtgrondwaardebepaling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
    a. De grondwaarde voor wonen wordt bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. De buurtstraatquote wordt als volgt bepaald:
        i. de buurtstraatquote wordt separaat bepaald voor eengezins- en meergezinswoningen;
        ii. de buurtstraatquote is het gemiddelde van de berekende grondquotes per object, met een minimum van 5%, in een buurtstraat;
        iii. voor de corporatiewoningen met de AB 1998 wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat
        iv. voor eengezinswoningen op kavels groter dan 500 m² wordt geen grondquote bepaald en deze wegen niet mee in de gemiddelde grondquote van een buurtstraat;
        v. de buurtstraatquote wordt vervangen door een buurtquote (het gemiddelde van de berekende grondquotes in een buurt) wanneer het volgende zich voordoet:
            1. voor minder dan 50% van de woningen in de buurtstraat zijn de grondquotes bekend;
            2. voor minder dan 5 woningen is de grondquote bekend;
            3. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend hoger dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist lager dan de buurt;
            4. de gemiddelde WOZ-waarde in de buurtstraat is beduidend lager dan de WOZ-waarde in de buurt en de opstalwaarde in de buurtstraat juist hoger dan de buurt;
            5. de gemiddelde opstalwaarde in een buurtstraat is veel lager dan de gemiddelde opstalwaarde in de buurt
        vi. de buurtstraatquote is maximaal 5% punt hoger of lager dan de buurtquote. Valt de buurtstraatquote buiten deze grenzen, dan wordt de buurtstraatquote gelijk gesteld aan de boven- respectievelijk ondergrens;
        vii. de buurtstraatquote is bepaald op basis van de WOZ 2015 (prijspeil 2014). Per 1 januari 2018 zal deze opnieuw worden berekend en vervolgens elk jaar aan de hand van de WOZ van een jaar eerder (met prijspeil van twee jaar terug).
    b. Wanneer de bestemming in het erfpachtcontract huurwoning betreft, wordt de buurtstraatquote met 5% punt verlaagd. Het minimum van een quote van 5% blijft daarbij van toepassing.
    c. De erfpachtgrondwaarde van alle andere bestemmingen wordt residueel bepaald op basis van actuele marktwaarden. Daarbij is van toepassing:
        i. de opstalwaarde voor de verschillende referenties wordt jaarlijks bepaald;
        ii. de minimale erfpachtgrondwaarde is € 254 per m² bruto vloeroppervlak;
        iii. voor parkeren en WKO bronnen is een vaste prijs van € 2.208 per plaats cq. per bron van toepassing;
        iv. de vaste en minimale prijzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met CPI-alle huishoudens.

   d. Het canonpercentage en de wijze van het bepalen van de afkoopsom is gelijk aan de wijze bij nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht zoals op 22 juni 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.

   → Akkoord.

2. Een keuze te maken uit de volgende varianten voor de depreciatie voor wonen en alle andere bestemmingen:
   a. 0%: gebaseerd op het advies van de Grondwaardecommissie (GWC);
   b. 10%: alleen de afslag wegens de bestaande contractrelatie te handhaven of;
   c. [redacted] of;
   d. 25%: handhaven van de huidige afslag in het huidige Grondprijsbeleid.

   → Er wordt gekozen voor variant b, een depreciatie van 10% wegens de bestaande contractrelatie.

3. Kennis te nemen van de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de berekening van de individuele grondquote ten behoeve van de WOZ-methode:
   a. De herbouwkosten zijn bepaald voor de meest voorkomende woningtypologieën en woninggroottes, mede aan de hand van een advies van een extern bouwkostenbureau. Voor woninggroottes die niet zijn bepaald worden de herbouwkosten geïnterpoleerd. Verder zijn de volgende belangrijke uitgangspunten gehanteerd bij het bepalen van de herbouwkosten:
      - Sloopkosten zijn opgenomen in de herbouwkosten
      - Funderingskosten zijn geen onderdeel van de herbouwkosten
      - De herbouwkosten correleren niet met de marktwaarde
   b. De verouderingsfactor toe te passen die de GWC heeft geadviseerd;
   c. De grondwaarde bebouwde grond is niet BTW belast.

   → Voor kennisgeving aangenomen.

4. Kennis te nemen van het rapport van Ortec Finance "Beoordeling uitwerking advies Grondwaardecommissie" met als belangrijkste conclusies:
   a. de keuze om een gemiddelde quote per buurtstraat te bepalen voorkomt het rechtstreeks doorwerken van fouten op objectniveau en geeft voldoende variatie in grondquotes;
   b. de herbouwkosten zijn aanmerkelijk hoger ingeschat dan de herbouwkosten waarvan in het advies van de grondwaardecommissie is uitgegaan, geadviseerd wordt dit te motiveren;
   c. de herbouwkosten voor grotere woningen wordt met name hoog bevonden;
   d. geadviseerd wordt om in navolging van het advies van de GWC de kwaliteit van de opstallen te laten meewegen door de herbouwkosten te laten correleren met de WOZ-waarde per m²;
   e. de berekening van de verouderingsfactor in het advies van de GWC is gebaseerd op analyse met lagere herbouwkosten, zou de berekening van de verouderingsfactor worden uitgevoerd met de herbouwkosten zoals gehanteerd voor de WOZ-methode, dan zou de verouderingsfactor veel lager uitvallen;
   f. alle buurtstraatquotes buiten de bandbreedte van 5% punt onder en boven de buurtquote worden aangepast. Met nader onderzoek kan worden bepaald welke buurtstraatquotes wel en welke niet moeten worden aangepast.

   → Voor kennisgeving aangenomen.

5. Kennis te nemen van de notitie "De verschillen in grondwaardebepaling wonen tussen het huidige Grondprijsbeleid 2016 en de WOZ-methode" waarin de verschillen voor voortdurende

erfpacht tussen de grondprijslijst, die op 5 oktober 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld en de WOZ-methode zijn toegelicht en waarvan de hoofdlijnen zijn:

- Op individueel niveau doen zich grote verschillen voor
- Met de WOZ-methode is de grondwaarde gemiddeld 30% hoger, de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld 5% lager (afkoopsomberekening met een disconteringsvoet van 4,5%) en de canon gemiddeld 30% hoger (canonpercentage van 3%);
  - Voor meergezinswoningen is de afkoopsom voor 50 jaar gemiddeld genomen circa 10% lager en de canon circa 23% hoger (de afkoopsom voor eeuwigdurend is gemiddeld x% hoger);
  - Voor eengezinswoningen wordt de afkoopsom 50 jaar gemiddeld genomen circa 40% hoger en is de canon gemiddeld circa 90% hoger, (de afkoopsom voor eeuwigdurend is gemiddeld x% hoger);
- De verschillen zijn, naast het prijspeilverschil WOZ2015 (prijspeil 2014) versus prijspeil 1 april 2016, het gevolg van de volgende belangrijkste verschillen tussen de twee methodieken:
  - De herbouwkosten gedifferentieerd naar woningtypologieën en grootte versus de stichtingskosten nieuwbouw voor één type meergezinswoning en één type eengezinswoningen;
  - De verouderingsfactor in de WOZ-methode;
  - De berekening van de waarde bebouwde grond versus de fictie bouwrijpe grond met BTW correctie;
  - Een depreciatie van 10% (sloopkosten opgenomen in herbouwwaarde) versus depreciatie van 25%;
  - Afkoopsom gebaseerd op de netto contante waarde van de canoninkomsten voor 50 jaar versus een afkoopsom welke gelijk is aan de grondprijs.

→ Voor kennisgeving aangenomen.

6. Het besluit van het BT op 5 juli 2016 om één grondwaardemethodiek te hanteren voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten te herbevestigen.
   → Akkoord.
7. Kennis te nemen van de belangrijkste risico's van het nu vaststellen van het beleid "Grondwaardebepaling bestaande rechten", inclusief de lijst met buurtstraatquotes , die ook wordt toegepast in de overstapregeling:
   a. de financiële effecten zijn nu alleen in beeld voor het gemiddelde van Amsterdam en de stadsdelen, niet voor individuele gevallen
   b. Er zijn veel verschillende situaties waardoor individuele erfpachters uitkomsten zien die sterk afwijken van het gemiddelde en waarbij een individuele verklaring over de hoogte van de grondwaarde, canon en afkoopsom niet beschikbaar is. Dit brengt het risico met zich mee dat de systematiek niet eenduidig wordt uitgelegd aan erfpachters, een generieke in plaats van individuele uitleg aan erfpachters over de hoogte van de canon en afkoopsom brengt juridische risico's met zich mee;
   c. de opmerkingen van Ortec zijn nog niet verwerkt en naar verwachting zal het verwerken hiervan leiden tot een betere WOZ-methode, maar ook leiden tot een gewijzigde lijst met buurtstraatquotes;
   d. Door een groot aantal individuele gevallen te analyseren zou er een beter beeld van de uitkomsten en effecten van de WOZ-methode worden verkregen op basis waarvan de methode kan worden verfijnd en verschillen beter uitlegbaar zijn. Het individueel doorrekenen, analyseren en vervolgens verfijnen van de systematiek vergt echter tijd.

Daartegenover staat dan sterk afwijkende buurtstraatquotes wel beter uitlegbaar zijn en dat zal helpen de WOZ-methode succesvol te implementeren en uit te leggen aan gemeenteraad en erfpachters.

→ Voor kennisgeving aangenomen.

Gevraagde beslissingen uit de notitie '5a. Hoogte van de korting bij tussentijdse overstap':

1. Kennis te nemen van de financiële effecten van de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht bij een totale korting van respectievelijk 25%, 10% en 0%.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
2. Kennis te nemen van de relatie tussen depreciatie op de erfpachtgrondwaarde en overstappremie in de opbouw van de totale korting bij overstap.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
3. In te stemmen met het hanteren van een totale korting van 25% bij overstap en de onderverdeling ervan in depreciatie en overstappremie aan te laten sluiten op de genomen beslissing over de hoogte van de depreciatie, die bij agendapunt 4 voorligt.
   → [redacted]. De te hanteren depreciatie van 10% zal wel bij de inspraak worden opgenomen voor de individuele berekeningen.

Gevraagde beslissingen uit de notitie '6a. Wijzigingen beleid n.a.v. Overstap':

1. Kennis te nemen van de planning en de uitgangspunten van het aanvullend Erfpachtbeleid.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
2. Kennis te nemen van het aanvullend beleid voor canonherziening en tijdelijke erfpachtrechten, die zijn aangepast zodat deze aansluiten bij de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpachtrechten.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
3. Inzake het beleid canonherziening einde tijdvak:
   3.1. Kennis te nemen van de verwerking van jurisprudentie in het concept-beleid canonherziening einde tijdvak.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
   3.2. In te stemmen met het concept-beleid canonherziening einde tijdvak voor voortdurende erfpacht (bijlage 1).
   → Akkoord.
4. In te stemmen met het intrekken van het huidige beleid voor vervroegde herziening en vervroegde wijziging en het huidige beleid voor algehele herziening.
   → Akkoord.
5. In te stemmen met het concept-beleid conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar eeuwigdurende erfpachtrechten (bijlage 2).
   → Akkoord.
6. In te stemmen met het concept-beleid inzake conversie van tijdelijke vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten (bijlage 3).
   → Akkoord.

Gevraagde beslissingen uit de notitie '6e. Oplegnotitie bij concept beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening':

1. Kennis te nemen van (het functioneren van) het huidige vangnet voor te grote canonsprongen als gevolg van CHET, zoals vastgelegd in:
   - Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht, en

- Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht.

→ Voor kennisgeving aangenomen.

2. Kennis te nemen van de mogelijkheden voor een vangnetregeling voor overstappers eeuwigdurende erfpacht door middel van uitbreiding van de huidige Subsidieregeling.
   → Voor kennisgeving aangenomen.
3. In te stemmen met de uitgangspunten voor een uitbreiding en wijziging van de huidige Subsidieregeling:
   a. dezelfde doelgroep als bij de huidige Subsidieregeling, te weten bewoner, particuliere neringdoende (bijv. winkelier) en particuliere verhuurders.
   b. dezelfde inkomens- en vermogensgrens als in de huidige Subsidieregeling.
   c. hanteren van dezelfde grondslag voor het berekenen van de hoogte van de tegemoetkoming als in de Subsidieregeling. Dit betekent dat de hoogte van de tegemoetkoming een percentage bedraagt van het verschil tussen de oude en nieuwe canon.
   d. tegemoetkoming in de canonverhoging kan voor het eerst worden aangevraagd op het moment dat de nieuwe canon vanwege de overstap voor het eerst verschuldigd is.
   e. de regeling geldt zowel voor erfpachters die bij CHET overstappen op eeuwigdurende erfpacht als voor tussentijdse overstappers
      Overige uitgangspunten met betrekking tot algemene aanpassingen van de huidige Subsidieregeling:
   f. Wijziging naamgeving. Strikt genomen is de erfpachtsubsidie geen subsidie
   g. Actualisering in verband met verwijzing naar instanties die inmiddels niet meer bestaan of waarvan de naam inmiddels is gewijzigd.
   h. Actualisering ten aanzien van wetgeving.
   i. Samenvoeging van de Subsidieregeling en de bijbehorende Beleidsregel tot een nieuw beleidsstuk.
   j. In de huidige regeling wordt gedifferentieerd in leeftijdscategorieën. Dit heeft geen wezenlijke meerwaarde vanuit het perspectief dat schrijnende gevallen worden bepaald door de grote van de canonsprong in relatie tot het inkomen, leencapaciteit en vermogen.

   → Akkoord.
4. In te stemmen met het concept voor een vangnetregeling: "beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening", waarin de uitgangspunten zijn verwerkt.
   → Akkoord.

Overzicht overige genomen beslissingen:

- Het **BT vraagt** bij de inspraak en het beleid grondwaardebepaling een aantal voorbeelden te laten zien zodat inzichtelijk wordt gemaakt dat het gebruik van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 relatief voordelig is.
- Het **kiest BT** ervoor om bij vrijgave voor inspraak het al dan niet vergoeden van de aktekosten in het midden te laten. Dat betekent dat er vooralsnog zal worden gecommuniceerd dat de aktekosten voor rekening van de erfpachter zijn. Net als waar het gaat om de te geven korting zal hier na inspraak een beslissing over worden genomen.