Gemeente Amsterdam

Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht en grondwaardebepaling bij wijzigingen

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	4 februari 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de stappen die nodig zijn om het grondprijsbeleid 2016 vorm te geven voor nieuwe uitgiftes eeuwigdurende erfpacht, wijzigingen van eeuwigdurende erfpachtrechten, overstapregeling en het grondprijsbeleid voor wijzigingen van voortdurende erfpachtrechten.
2. Kennis te nemen van de relatie tussen het grondprijsbeleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten.
3. Te bespreken of het BT zich kan vinden in de voorstellen voor een gefaseerde invoering van het nieuwe grondprijsbeleid, wat inhoudt dat:
   a. het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften eeuwigdurende erfpacht in juni 2016 aan de gemeenteraad wordt aangeboden, tegelijk met het vaststellen van de Algemene Bepalingen 2016;
   b. het grondprijsbeleid voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten (waarmee wijzigingen op in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven rechten mogelijk worden) in juni, tegelijk met de Algemene Bepalingen 2016, of apart in september 2016 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd;
   c. het huidige grondprijsbeleid voor voortdurende erfpachtrechten wordt verlengd, waarbij de grondprijzen in juni 2016 worden geactualiseerd met de marktontwikkeling
4. In te stemmen met de planning om de Grondprijzenbrief 2017 in december 2016 aan de gemeenteraad aan te bieden, waarvoor het nodig is dat het BT voor de zomer 2016 moet beslissen of in de Grondprijzenbrief 2017 de nieuwe rekensystematiek voor bestaande eeuwigdurende erfpachten ook zal worden toegepast bij bestaande voortdurende erfpachtrechten.

De discussie die in de raadscommissie van 3 februari 2016 heeft plaatsgevonden is nog niet verwerkt in deze notitie.

Ad 1. Kennis te nemen van het grondprijsbeleid 2016 en de stappen die nog moeten worden gezet
Ad 2. Kennis te nemen van de relatie tussen het grondprijsbeleid voor voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrechten
Bij het voorbereiden van de Grondprijzenbrief 2016 zijn er een paar vragen opgekomen, met name vanwege de relatie tussen het stelsel van eeuwigdurend erfpacht en voortdurende rechten. Na invoering van eeuwigdurende erfpacht is er nog steeds grondprijsbeleid nodig voor bestaande voortdurende erfpachtrechten. In de eerste plaats omdat de overstap vrijwillig is en er dus aanbiedingen bij canonherzieningen einde tijdvak moeten worden gedaan. Daarnaast zijn grondprijzen nodig voor wijzigingen van bestaande voortdurende erfpachtrechten.

In juni zal tegelijk met de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht bekend moeten zijn hoe er wordt omgegaan met de grondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht. Er kunnen alleen nieuwe uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden wanneer op dat moment ook het grondprijsbeleid daarvoor is vastgesteld. En er kunnen alleen wijzigingen in een bestaand eeuwigdurend erfpachtrecht worden doorgevoerd wanneer ook de parameters zijn vastgesteld op basis waarvan de gewijzigde canon kan worden berekend.

Op dit moment is het verlengde (en geactualiseerde) Grondprijsbeleid 2015 nog van toepassing. De methode van grondprijsbepaling is in het voortdurende stelsel anders dan in het eeuwigdurende stelsel en leidt tot andere grondprijzen voor bestaand vastgoed dan op basis van de nieuwe voorgestelde methode met buurtstraatquotes..

Het vaststellen van zowel het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiftes als de grondprijzen voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten in juni tegelijk met het vaststellen van de Algemene Bepalingen kan een dynamiek met zich meebrengen die op dat moment nog ongewenst is. We willen dit graag delen en de adviezen op dit punt met het BT bespreken. Hieronder een toelichting hierop:

Er kan voor worden gekozen om zowel voor nieuwe eeuwigdurende uitgiftes als ook voor voortdurende erfpachtrechten dezelfde methodiek (WOZ en buurtquote) te hanteren. Vanuit het uitgangspunt van een eenduidige methodiek, juridische risico's, administratieve last en transparantie zou dat gewenst zijn. Tegelijkertijd leidt dit (gemiddeld genomen) tot hogere grondwaarden in het voortdurende stelsel. Deze hogere grondwaarden laten zich niet verklaren door de marktontwikkeling maar alleen door het toepassen van een andere rekenmethodiek en dat is moeilijk uit te leggen. Deze keuze vraagt om een zorgvuldige afweging en het voorstel is om die afweging los te koppelen van de besluitvorming over de AB2016 en te betrekken bij de Grondprijzenbrief 2016 of 2017.

Ad 3 Te bespreken of het BT zich kan vinden in de voorstellen voor een gefaseerde invoering van het nieuwe grondprijsbeleid

Besluit in juni 2016 of september 2016
In juni zal zowel het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften als het grondprijsbeleid voor wijzigingen van eeuwigdurende erfpachtrechten aan de gemeenteraad kunnen worden voorgelegd. Met dat besluit worden de buurtstraatquotes voor circa 95% van de woningen in Amsterdam bekend gemaakt (de overige 5% blijft maatwerk). Een groot deel van de particuliere woningerfpachters kan dan zelf voor hun eigen specifieke situatie en de buurtstraatquote bepalen wat het grondprijsverschil is tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht op basis van het verlengde Grondprijsbeleid 2015. Omdat de rekenmethodiek en de korrelgrootte (per buurtstraat in plaats van per buurt) verschilt tussen eeuwigdurende en voortdurende erfpacht kan het verschil per erfpachtrecht (veel) hoger en (veel) lager uitpakken. De grondprijzen zijn alleen bij toeval gelijk. Het verschil is in sommige extreme gevallen een factor 7. Hoewel gemiddeld de grondprijzen nieuwe systematiek (voor eeuwigdurend) hoger uitkomen, pakt het verschil per erfpachtrecht heel divers uit.
Op het moment dat in juni ook alle buurtstraatquotes bekend worden gemaakt zal er wellicht veel commotie ontstaan over de prijs van overstappen zonder dat de exacte prijs voor overstappen al bekend is (de korting is immers dan nog niet gegeven). Ook kan de gemeente verweten worden de grondprijzen voor voortdurende rechten te verhogen. De korting moet op dat moment nog worden bepaald en de discussie over de korting moet dan nog gaan plaatsvinden.

Om commotie te voorkomen kan het grondprijsbeleid voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten ook later aan de gemeenteraad worden aangeboden. Het grondprijsbeleid bestaande erfpachtrechten moet in elk geval bekend zijn zodra er over de eerste eeuwigdurende erfpachtrechten wordt onderhandeld of wanneer deze worden getenderd. Het ligt voor de hand het grondprijsbeleid voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten vast te stellen voordat het gesprek over de korting plaatsvindt.

In het grondprijsbeleid moeten de prijzen en de methodiek voor de volgende gevallen helder zijn vastgelegd:
- Grondprijzen voor eeuwigdurend erfpacht voor nieuwe uitgiften;
- Grondprijzen voor wijziging van eeuwigdurende erfpachtrechten als gevolg van bestemmings- of volumewijzigingen;
- Grondprijzen voor canonherziening en bestemmings- en volumewijzigen van voortdurende erfpachtrechten.

Gezien het hierboven geschetste dilemma is het advies om het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften tegelijk met de vaststelling van het eeuwigdurende erfpachtstelsel vast te stellen en de andere onderdelen gefaseerd in te voeren. Hieronder geven we een toelichting op de adviezen per onderdeel:

a. *Grondprijzen voor nieuwe uitgiften*

Het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften is heel kort samengevat residuele marktconforme grondprijzen voor commerciële bestemmingen en markt(huur)woningen), een minimale grondprijs voor sociale huurwoningen en vaste grondprijzen voor maatschappelijke bestemmingen. In de Grondprijzenbrief wordt de rekenmethodiek beschreven en wordt aangegeven tot welke bandbreedtes in de grondprijzen deze rekenmethodiek voor de belangrijkste gebieden met nieuwe ontwikkelingen in stad leidt. Om nieuwe uitgiften te kunnen doen moet het grondprijsbeleid worden vastgesteld op het moment dat de Algemene Bepalingen worden vastgesteld (conform eeuwigdurend stelsel).

b. Grondprijzen voor wijziging van eeuwigdurende rechten

Nadat de eerste rechten zijn gevestigd kunnen er ook verzoeken tot wijziging binnenkomen en dan moet dus ook bekend zijn welke prijsgevolgen volume- en bestemmingswijzigingen in een (dan) bestaand eeuwigdurend erfpachtrecht hebben. Het grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten is heel kort samengevat de residuele grondprijssystematiek, welke voor woonvastgoed is uitgewerkt door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote. Voor commerciële bestemmingen moet de techniek nog worden uitgewerkt. Ook hier zullen minimale en vaste grondprijzen van toepassing zijn.
Het wijzigingsbeleid wordt opgenomen in de Algemene Bepalingen waarbij wordt verwezen naar parameters die met het grondprijsbeleid worden vastgesteld.

Advies:
De grondprijzen worden uiterlijk september 2016 vastgesteld zodat wijzigingen voor eeuwigdurende rechten mogelijk is en het grondprijsbeleid is vastgesteld (met uitzondering van de korting) voordat de inspraak over de overstapregeling begint. Het uitgangspunt in de raadsvoordracht van 10 februari is dat voor de grondprijsbepaling de systematiek wordt gevolgd die ook voor de wijziging van al gevestigde eeuwigdurende erfpachtrechten van toepassing is. Het is wenselijk dat dit grondprijsbeleid (waarover geen inspraak plaats vindt) helder vastligt voordat het gesprek over de korting begint omdat anders het grondprijsbeleid onderwerp van debat zou gaan worden.

c. Grondprijzen voor voortdurende erfpachtrechten

Met het verlengen van de Grondprijzenbrief 2015 is aangekondigd dat de verlenging duurt totdat de Grondprijzenbrief 2016 is vastgesteld. Wanneer er in juni 2016 alleen een besluit wordt genomen over de grondprijzen eeuwigdurende erfpacht en nog geen besluit over de grondprijzen voortdurende erfpacht, kan in juni 2016 geen Grondprijzenbrief 2016 aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Advies:
Het beleid en de methode van voortdurende erfpachten nu niet aan te passen. De grondprijzen zoals opgenomen in het verlengingsbesluit van de Grondprijzenbrief 2015

blijven dan gehandhaafd voor voortdurende erfpachtrechten. Een regulier halfjaarlijkse update van de grondprijzen per buurt voor bestaande woningen op voortdurende erfpacht zal dan wel plaatsvinden en voor het zomerreces aan de gemeenteraad worden aangeboden. De verwachting is dat deze actualisatie zal leiden tot het naar boven bijstellen van de grondprijzen voor woningbouw, gezien de opwaartse druk op de woningprijzen. Een bijkomend voordeel is dat daarmee ook de verschillen naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel kleiner zullen worden. Voorgesteld wordt om deze actualisatie tegelijk in juni aan de gemeenteraad voor te leggen.

Ad 4 In te stemmen met de planning om de Grondprijzenbrief 2017 in december 2016 aan de gemeenteraad aan te bieden
Het beleid voor de grondprijsbepaling worden opgenomen in de nieuw vast te stellen Grondprijzenbrief 2017. Deze grondprijzenbrief geldt dan zowel voor de grondprijzen voor nieuwe uitgiften en bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten, als voor de grondprijzen voor bestaande voortdurende erfpachtrechten.

Voorafgaand hieraan zal er moeten worden gekozen of op dat moment de rekenmethodiek van grondprijzen voor bestaande voortdurende en eeuwigdurende erfpacht gelijk worden gesteld. Op die manier wordt de verhouding tussen de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht en voortdurende erfpacht voor alle erfpachtrechten gelijk en is de afkoopsom voor voortdurende erfpacht nooit hoger dan de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht. De beslissing of er sprake zal zijn van één rekenmethodiek voor de grondprijsberekening in de Grondprijzenbrief 2017 moet voor de zomer 2016 genomen worden omdat de Grondprijzenbrief 2017 na de zomer in concept klaar moet zijn zodat deze in december 2016 aan de gemeenteraad ter besluitvorming kan worden voorgelegd.