Vastgesteld
voor de Overstap raad dd 22 juni 2016

- AB 2016
- Canonpercentages
- De afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpacht waarin is opgenomen dat: de afkoopsom wordt bepaald door het actuele canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

Uitgangspunten
raad dd 22 juni 2016 gekopieerd uit raad dd 10 februari 2016

Algemeen
Zoals in de raadsvoordracht "Uitwerking van het eeuwigdurende stelsel" van 10 februari 2016 aangegeven, werkt het college de Overstapregeling mede in overleg met stakeholders uit waarbij:

- Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel **vrijwillig** is, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.

- De gemeente de huidige rechten en (**financiële) verplichtingen respecteert** en verwerkt in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Dit betekent dat contracten financieel worden uitgediend en dat waardeverschillen worden verrekend bij overstap.

- 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 voor bestaande woningen te komen.

- Voor **commercieel vastgoed** wordt de methode nog uitgewerkt.

- Uitgangspunt **bij de eerste aanbieding** voor overstap zal de WOZ-peildatum van **1-1-2014** zijn.

- Bij **latere aanbiedingen** is de **WOZ-peildatum** het moment van de aanbieding **minus twee jaar.**

- Uitvoerbaarheid en het te verwachten aantal overstappers de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een **aanbieding voor overstappen ontvangen zullen bepalen.**

- De gemeente de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen **korting** zal geven om de overstap financieel redelijk te laten zijn. De gemeente is niet voornemens om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren maar vindt wel dat **inkomsten van de gemeente op korte termijn niet mogen verslechteren**

Uitgangspunten
Raad dd 10 februari 2016

Uitgangspunten Overstap appartementsrechten (Raad 10 februari 2016)
Er zijn twee mogelijkheden om de **individuele overstap van een appartementseigenaar** mogelijk te maken:

- Eén oplossing is een structurele waarbij de juridische constructie wordt gewijzigd als gevolg waarvan overstap naar eeuwigdurende erfpacht per appartementsrecht mogelijk is. Omdat deze oplossing ingrijpend is en de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist, zijn ook andere oplossingen onderzocht.
- De tweede oplossing die wordt voorgesteld om ook op korte termijn per appartementsrechten in materieel opzicht te kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is de obligatoire overeenkomst. Deze oplossing is van alle onderzochte alternatieven de beste oplossing gebleken om per appartementseigenaar individueel over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voorgesteld wordt om deze oplossing alleen toe te passen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en niet voor andere wijzigingen van het erfpachtrecht. Ten behoeve van de Overstapregeling zullen beide oplossingen, de structurele aanpak én de obligatoire overeenkomst verder worden uitgewerkt.

Uitgangspunten Kortingspercentage

- de gemeente ondervindt op de **korte termijn geen financieel nadeel**;
- **eeuwigdurende erfpacht vertegenwoordigt een hogere waarde** dan voortdurende erfpacht;
- het gaat om een **eventuele korting op overgang** naar eeuwigdurende erfpacht, niet om korting op een vigerend tijdvak voortdurende erfpacht;
- **overwogen kan worden** om de **korting te laten variëren** per buurt, bouwjaar, bestemming of woningtype, overstapmoment.

Uitgangspunten Overstap particuliere woningeigenaren

Bepaling erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom particuliere woningeigenaren
In paragraaf 3.3. is omschreven op welke wijze de erfpachtgrondwaarde voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten met de bestemming koopwoning wordt bepaald. Deze methode zal het college ook hanteren voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde voor de overstap naar het eeuwigdurende stelsel. Samenvattend (nadere toelichting in 3.3):

- **De meest recente WOZ**-waarde **die definitief is** wordt gebruikt als waarde van het vastgoed inclusief erfpachtgrondwaarde. Voor aanbiedingen **in 2016** wordt de WOZ waarde met peildatum **1-1-2014** gebruikt.
- **Indien geen WOZ-waarde beschikbaar** is die gebaseerd is op de gevraagde bestemming wordt door de gemeente de onbezwaarde marktwaarde bepaald;
- Indien de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt ten opzichte van het
- bestemmingsplan wordt een **afslag toegepast om de bezwaarde marktwaarde** te verkrijgen;
- Voor het bepalen van de grondwaarde wordt de **WOZ** waarde met de **buurtstraatquote vermenigvuldigd**
- Als de bestemming koopwoning is wordt de **grondwaarde met 1% naar beneden** bijgesteld om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen. Voor andere vastgoedcategorieën moet het correctiepercentage nog worden bepaald.

Uitgangpunten Verrekening huidige contracten particuliere woningeigenaren
Overeenkomstig het advies van de GWC zal de gemeente de huidige rechten en (financiële) verplichtingen respecteren en verwerken in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Het respecteren van bestaande rechten sluit aan op de werkwijze van canonherzieningen in het voortdurende stelsel waarbij erfpachters en gemeente het erfpachtcontract tot het einde van het tijdvak respecteren om daarna een nieuw tijdvak met een geactualiseerde prijs overeen te komen.
het financiële aanbod van de gemeente aan de erfpachter komt als volgt tot stand:
Stap 1: Bepaling van de actuele erfpachtgrondwaarde
Stap 2: Verlagen van de erfpachtgrondwaarde met (later) te bepalen kortingspercentage
Stap 3: Bepaling canon en afkoopsom op basis van de met korting gecorrigeerde erfpachtgrondwaarde
Stap 4: Al dan niet verrekenen van huidige (voortdurende) financiële verplichtingen met de nieuwe eeuwigdurende financiële verplichtingen indien sprake is van een tussentijdse overstap (voor einde tijdvak)
Twee mogelijkheden zijn voor het afhandelen van de financiële verplichtingen bij een tussentijdse overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel:

1. Bij tussentijdse overstap direct betalen voor eeuwigdurende tijdvak
2. Bij tussentijdse overstap later (bij einde tijdvak) betalen voor eeuwigdurende tijdvak

Moet nog een keuze in worden gemaakt.

Uitgangspunten commercieel
De grondwaarde zal ook voor commercieel en maatschappelijk vastgoed residueel worden bepaald maar er moet een keuze worden gemaakt over de wijze waarop de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald:
1. Marktwaarde minus stichtingskosten
Hierbij wordt feitelijk de huidige methode van grondwaardebepaling bij een canonherziening einde tijdvak (CHET) gehanteerd, met als verschil eeuwigdurende erfpacht
Of:
2. WOZ-waarde minus stichtingskosten
Indien nadere uitwerking laat zien dat een bruikbare koppeling kan worden gelegd tussen WOZ-gegevens en erfpachtgegevens kan de WOZ als uitgangspunt worden genomen

Moet nog en keuze in worden gemaakt.

Toezeggingen
Daarnaast zijn aan de raadscommissie RO de volgende toezeggingen gedaan, waarbij is aangegeven dat de invulling van deze toezeggingen wordt betrokken bij de uitwerking van de Overstapregeling en het daarbij behorende Grondprijsbeleid. Dit betreft:

- Beantwoording van de vragen van de leden Van Osselaer, Van der Ree en Abid bij de bespreking van mondelinge vragen inzake **verlengde afkoop** onder voortdurende erfpacht in de vergadering van 23 september 2015.
- "**Erfpacht eeuwigdurend niet duurder dan canonherziening in voortdurend**" (dhr. Boomsma): de variant CDA volgens de berekenwijze dat de invoering van eeuwigdurende erfpacht niet duurder is dan de canonherzieningen in het voortdurende stelsel wordt uitgewerkt.
- "**Overstapregeling vergelijking**" (dhr. Van Osselaer): bij de uitwerking van de Overstapregeling zal een toelichting op verschillen met de Utrechtse en Rotterdamse overstapmodellen worden gegeven.

- "**Particuliere verhuur en stijging erfpacht**"(dhr. Van der Ree): een voorstel wordt gedaan om het probleem van particuliere verhuur en erfpachtstijging te adresseren.
- Op 10 februari 2016 heeft de raad motie 142 inzake "de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende **erfpacht (duidelijkheid over verandering netto contante waarde van de canon na herziening)"** aangenomen. In deze motie wordt verzocht "bij de uitwerking van de Overstapregeling inzichtelijk te maken hoe de netto contante waarde van de te betalen canon verandert door overstap naar eeuwigdurende erfpacht:
  - voor alle contracten als geheel, en
  - voor groepen waarvoor de netto contante waarde ontwikkeling sterk afwijkend is van het gemiddelde." Dit onderwerp wordt meegenomen in de uitwerking van (het grondprijsbeleid in het kader van) de Overstapregeling.

Bij het voorleggen van de Overstapregeling aan de raadscommissie RO en de raad zal de invulling van deze toezeggingen worden meegenomen.