Gemeente Amsterdam

4a. Oplegnotitie bij de Overstapregeling prototype II

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	6 september 2016

Gevraagde beslissingen:

1. a. Kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de Overstapregeling en de verwachtingen ten aanzien van de collegevoordracht vrijgave inspraak.
   b. In te stemmen met het voorstel om in het BT van 10 oktober de balans op te maken en dan te bepalen of we met vertrouwen de inspraak in kunnen of dat er nog tijd nodig is om ten aanzien van de juistheid, uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid meer zekerheden in te kunnen bouwen.
2. In te stemmen met de uitgangspunten voor Prototype II. Deze uitgangspunten zijn een verdere uitwerking van de bouwstenen zoals voorgelegd bij BT 5 juli 2016.
3. a. Kennis te nemen van en te reflecteren op de Overstapregeling prototype II.
   b. Aan te geven welke punten anders of nader moeten worden uitgewerkt ten behoeve van prototype III.
4. a. Kennis te nemen van de onzekerheden in het financiële kader.
   b. Aan te geven welke van de opties de voorkeur heeft:
   - Huidig grondprijsbeleid en geen bodem in het canonpercentage
   - Te kiezen variant afhankelijk van nog te nemen besluit
   - Aanname voor de uitkomsten van de besluitvorming
   - Inspraak starten na besluitvorming grondwaardebepaling en aanbrengen bodem.
5. Kennis te nemen van de voortgang ICT, rekentool en erfpachtportaal.

Korte toelichting/samenvatting

De Overstapregeling gaat eind oktober 2016 de inspraak in. In het Bestuurlijk Team van 5 juli 2016 zijn de bouwstenen voor de Overstapregeling besproken en voor het Bestuurlijk Team van 14 juli is prototype I geagendeerd. In het Bestuurlijk Team op 5 juli is besloten om de inspraak in te gaan met drie producten, die gezamenlijk een integraal beeld geven van de Overstapregeling (beleidsstuk Overstapregeling, publieksversie en bestuurlijke en financiële toelichting).

Nu ligt in het BT het tweede prototype van het beleidsstuk Overstapregeling. De publieksversie zal een rechtstreekse vertaling zijn van de Overstapregeling en sturen we om die reden deze keer niet mee. Bij prototype III zal deze worden toegevoegd.

De bestuurlijke en financiële toelichting is bedoeld om aan de gemeenteraad en erfpachters inzichtelijk te maken hoe de regels en voorwaarden uit de Overstapregeling tot stand gekomen zijn, hoe ze werken en welk effect ze beogen te sorteren. Een belangrijk onderdeel van deze toelichting zal de financiële vergelijking van het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel vormen. Deze financiële vergelijking wordt momenteel uitgevoerd door Rebel en zij zullen de eerste resultaten hiervan half september opleveren. Dat betekent dan ook dat de bestuurlijke en financiële toelichting nog niet gereed is. Ook deze zal bij Prototype III toegevoegd worden.

Om die reden hebben we er voor gekozen om in deze oplegnotie inzicht te geven in de stand van zaken, de dilemma's en keuzes die nog voorliggen.

Ad 1. Kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de Overstapregeling en de verwachtingen ten aanzien van de collegevoordracht vrijgave inspraak

Het laatste BT voor het reces (juli) is niet doorgegaan. Voor dit BT waren de volgende stukken geagendeerd:

- **Grondwaardebepaling op basis van de buurtstraatquote** (notitie met beslispunten)
- **De Overstapregeling prototype I** (notities met beslispunten)
  Meegezonden:
  a. Oplegnotitie bij de Overstapregeling prototype I
  b. De Overstapregeling prototype I
  c. Bestuurlijke en financiële toelichting (inhoudsopgave) op de Overstapregeling prototype I
  d. Publieksversie van de Overstapregeling prototype I
  e. Rekentool prototype I.
- **Nadere informatie aanvullend beleid** (notitie met beslispunten)

De vraag waar we voor stonden is hoe we de voorbereiding van het BT van 13 september zouden vormgeven aangezien het BT niet heeft plaats gevonden en de gevraagde besluiten niet zijn genomen. We hebben er voor gekozen om de verdere uitwerking te doen in het directe verlengde van de stukken van 14 juli. Dat betekent derhalve dat als het BT op 14 juli had willen bijsturen op de voorgestelde richting dat nu op 13 september zal moeten gebeuren.

We hebben voor deze werkwijze gekozen om geen tijd te verliezen en in de VES organisatie de duidelijkheid te kunnen geven om tijdens het reces uitwerking te kunnen geven aan:

- buurtstraatquotes,
- Overstapregeling Prototype II,
- Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten,
- Financiële analyse door Rebel op de effecten van het eeuwigdurende stelsel en de Overstapregeling.

Een belangrijke vraag voor nu (naast alle inhoud) is of de Overstapregeling op schema ligt voor vrijgave inspraak in het college van 25 oktober. De conclusie is dat we nog niet zo ver zijn als we hadden gewild, maar dat het nog te vroeg is om te concluderen dat vrijgave inspraak op 25 oktober niet mogelijk is. Het gaat daarbij om de volgende punten:

- De uitwerking van de buurtstraatquotes heeft nog de hele recesperiode gevergd (6 september gereed). Dit was nodig om een goede systematiek te vinden, waarbij onderlinge verschillen tussen BSQ's verklaarbaar en vervolgens goed uitlegbaar waren. Het analyseren van deze verschillen en het vervolgens bedenken van goede rekenregels om deze te verkleinen heeft meer tijd gekost dan gehoopt. We hebben een bureau gevraagd om deze rekenregels te toetsen op consistentie en uitlegbaarheid (vanuit het advies van de GWC). Deze toets zal er begin oktober zijn. Idealiter ondersteunt deze toets de rekenregels, maar het zou ook zo kunnen zijn dat de toets moet leiden tot aanpassingen.
- Het doorrekenen van de financiële effecten door Rebel is half september gereed. Deze doorlooptijd kon niet korter, maar bepaalt in belangrijke mate de aard van de Overstapregeling. In de eerste plaats de omvang van de overstappremie (korting), maar ook de beeldvorming en daarmee de boodschap tijdens de inspraak. Zo weten we pas de komende week hoe de grondwaardes eeuwigdurende erfpacht zich verhouden tot de grondwaardes voortdurende erfpacht volgens het huidige grondprijsbeleid. Een complicerende factor bij deze vergelijking is dat er nog een keuze moet worden gemaakt waar we bij het voortdurende erfpachtstelsel vanuit gaan. Gaan we bij de vergelijking uit van het huidige grondprijsbeleid of van de situatie dat voor alle bestaande erfpachtrechten de zelfde wijze van grondwaardebepaling geldt. Een andere variabele is dat het college mogelijk gaat besluiten een (nog te bepalen) bodem in het canonpercentage bij CHET's te leggen. Ook dit is van invloed op de gemeentelijke inkomsten uit voortdurende erfpacht en daarmee op de omvang van de overstappremie. Deze variabelen maken het lastig om keuzes te maken en kosten in de uitwerking natuurlijk tijd.
  Als Rebel haar berekeningen heeft afgerond zijn er twee weken om die informatie te verwerken in de collegevoordracht "vrijgave inspraak Overstapregeling" en de daarbij horende stukken. Dit is haalbaar als het rapport van Rebel aansluit bij onze ingeslagen weg, maar wordt kwetsbaar als er tijd moet worden genomen voor aanpassingen of discussie.
- Voor niet- woonobjecten is in het BT besloten om de overstap te faseren. Het wordt niet voor alle erfpachters mogelijk om in 2017 een aanbod van de gemeente te krijgen. Uitgangspunt is dat erfpachters van niet-woonobjecten bij een CHET altijd de mogelijkheid krijgen om over te stappen. Daarnaast wordt de Overstapregeling aangeboden voor een groep erfpachters van niet-woonobjecten die zo begrensd is, dat G&O die ook daadwerkelijk van maatwerk kan voorzien en tevens juridisch goed is te definiëren (bijvoorbeeld in relatie tot het einde tijdvak). We hebben onze analyse over de omvang van die groep nog niet afgerond en nog niet gelegd naast de beschikbare capaciteit.
- Advies Marktwaardecommissie. Het is de bedoeling om bij de vrijgave inspraak door de gemeente aan te geven hoe de gemeente met het advies van de Marktwaardecommissie is omgegaan. De gedachte was om deze reactie tijdens het zomerreces op te stellen maar de uitwerking van de Overstapregeling, de buurtstraatquotes en de berekeningen samen met Rebel hebben deze tijd opgesoupeerd.

We werken gefocust door aan de Overstapregeling, maar moeten er voor zorgen dat we goed zicht blijven houden op de juridische juistheid, consistentie, uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid van

de Overstapregeling. We moeten daar geen stappen in over slaan, omdat we van een hiaat in de Overstapregeling veel last kunnen hebben.
Voorgesteld wordt om in het BT van 10 oktober de balans op te maken en dan te bepalen of we met vertrouwen de inspraak in kunnen of dat er nog tijd nodig is om ten aanzien van de juistheid, uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid meer zekerheden in te kunnen bouwen

Gevraagd besluit

1.a. Kennis te nemen van de stand van zaken Overstapregeling
1.b. In te stemmen met het voorstel om in het BT van 10 oktober de balans op te maken en dan te bepalen of we met vertrouwen de inspraak in kunnen of dat er nog tijd nodig is om ten aanzien van de juistheid, uitlegbaarheid en uitvoerbaarheid meer zekerheden in te kunnen bouwen

<u>Ad 2. In te stemmen met de uitgangspunten voor de Overstapregeling.</u>
Deze uitgangspunten zijn een verdere uitwerking van de bouwstenen zoals voorgelegd bij BT 5 juli 2016:

1. Er is geen termijn opgenomen hoe lang de Overstapregeling duurt. Dit betekent dat de Overstapregeling in de vast te stellen vorm door blijft lopen totdat deze ingetrokken of gewijzigd wordt.
2. Uitgangspunt is dat de erfpachter het recht heeft om over te stappen naar het eeuwigdurend erfpachtstelsel. De gemeente stelt vanzelfsprekend wel voorwaarden, waar de erfpachter aan moet voldoen. De gemeente kan slechts weigeren om mee te werken aan de overstap als de erfpachter niet voldoet aan de voorwaarden. De te stellen voorwaarden hebben betrekking op:
    - conformiteit met de erfpachtvoorwaarden (compliance) dan wel de bereidheid tot aanpassing van het erfpachtrecht als dat mogelijk is, en
    - de binnen het overstapbeleid met de erfpachter overeen te komen (financiële) voorwaarden voor de overstap zelf.
3. Uit fiscaal oogpunt is opgenomen dat zowel bij voortdurende als bij eeuwigdurende erfpacht sprake is van een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd.
4. Analoog aan de AB 2016 en het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht nieuwe uitgiften staan in de Overstapregeling alleen de juridische regels. De financiële uitwerking en de overstappremie staan in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht" dat ieder jaar opnieuw wordt vastgesteld.
5. De financiële rechten en plichten van de erfpachter worden gerespecteerd. Hiermee wordt bedoeld de rechten en plichten die gelden op het moment van overstap. Een gevolg hiervan is dat de erfpachter na overstap geen beroep meer kan doen op artikelen uit de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die een wijziging in de financiële rechten en plichten met zich meebrengen, zoals bijvoorbeeld uitsluiting van de indexering. Alleen wanneer voorafgaand aan de overstap al een beroep op een dergelijk artikel is gedaan en de gemeente en de erfpachter dit zijn overeengekomen, valt dit onder het respecteren van de financiële rechten en plichten. De volgende betaalvarianten zijn beschikbaar:
    - De huidige betaalverplichting blijft, tot het einde van het lopende tijdvak, ongewijzigd. Dit betekent dat de erfpachter niets betaalt tot het einde van het tijdvak als hij een afgekocht

recht heeft en dat een erfpachter met een canonbetalend recht tot het einde van het tijdvak dezelfde canon blijft betalen als wanneer hij niet zou overstappen.
- De canon voor de periode na het einde van het lopende tijdvak, wordt nu reeds berekend en vastgelegd, maar gaat de erfpachter pas straks (na einde tijdvak) betalen. Hierdoor heeft de erfpachter zekerheid over de hoogte van de erfpachtbetalingen op de lange termijn. Deze canon, die vanaf moment van overstap jaarlijks geïndexeerd (conform AB2016) wordt, gaat de erfpachter betalen nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen.
- Desgewenst kan de erfpachter de canon direct eeuwigdurend afkopen en hoeft dan nooit meer canon te betalen. Een erfpachter met een afgekocht recht betaalt op moment van de overstap alleen een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen. Een erfpachter die nu canon betaalt, koopt op het moment van overstap zijn huidige canon af tot het einde van zijn tijdvak plus een afkoopsom voor de eeuwigdurende canon die geldt nadat zijn huidige tijdvak is afgelopen.

6. Bij een in appartementsrechten gesplitst recht kan de erfpachter overstappen door middel van een (obligatoire) overeenkomst met een appartementsgerechtigde versterkt met een kettingbeding en een boetebeding.
7. Als in de meest recente erfpachtakte geen toegestane vloeroppervlakte (van de verschillende bestemmingen) is opgenomen, geldt voor erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming dat zal worden uitgegaan van de vloeroppervlakte zoals opgenomen in de WOZ-beschikking of een NEN-2580-meting. Voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde heeft dit geen gevolgen: die wordt afgeleid van de WOZ-waarde zoals opgenomen op de WOZ-beschikking.
8. Als in de meest recente erfpachtakte geen toegestane vloeroppervlakte (van de verschillende bestemmingen) is opgenomen, geldt voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan uitsluitend wonen dat de vloeroppervlakte zal worden vastgesteld aan de hand van een NEN-2580-meting.
9. De volgende verschillen tussen de AB 2000 en de AB2016 zijn van belang bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht:
   a) **Ondererfpacht**: Onder de verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht mag de erfpachter de onroerende zaak uitgeven in ondererfpacht, zonder dat daarvoor toestemming of medewerking van de gemeente vereist is. Deze mogelijkheid is in de AB 2016 uitgesloten, tenzij de gemeente hiervoor toestemming verleent. Wanneer de met voortdurende erfpacht belaste onroerende zaak in ondererfpacht is uitgegeven en de erfpachter wenst over te stappen dan is het uitgangspunt dat overstappen niet mogelijk is indien de ondererfpacht is gevestigd zonder toestemming of medewerking van de gemeente. Indien de ondererfpacht is gevestigd met medewerking of toestemming van de gemeente, dan kan worden overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, mits de ondererfpacht verenigbaar is met de AB 2016 of hieraan wordt aangepast (na afstemming met de gemeente).
   b) **Opzegging door de erfpachter**: Onder de verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht heeft de erfpachter de mogelijkheid om de erfpacht op te zeggen tegen het einde van het tijdvak. Nu onder eeuwigdurende erfpacht geen sprake meer is van tijdvakken, is deze mogelijkheid komen te vervallen onder de AB 2016. Bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht zullen de financiële rechten en plichten die gelden voor het voortdurende recht echter gerespecteerd worden. Naast de AB 2016 gelden tot de einddatum van het voortdurende recht dus nog enkele bepalingen van het voortdurende recht.

Om verwarring te voorkomen, zal bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de bijzondere voorwaarden worden opgenomen:
- dat de AB 2016 met het bijbehorende erfpacht- en grondprijsbeleid van toepassing zijn vanaf het moment van overstap, en
- de betreffende financiële bepalingen uit de algemene bepalingen van het voortdurende recht die tot de einddatum van het tijdvak blijven gelden (bijvoorbeeld de jaarlijkse canonindexering).

Voor al het overige gelden vanaf het moment van overstap de bepalingen uit de AB 2016, waaronder ook de financiële bepalingen over boete, rente, afkoop etc.

c) **Nulonderzoek bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.** In de AB 2016 is bepaald dat voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht een nulonderzoek m.b.t. de bodemgesteldheid plaatsvindt. Bij de overstap wordt er geen bodemonderzoek gedaan. In de akte van overstap wordt geconstateerd dat de erfpachter het perceel reeds in gebruik heeft op basis van voortdurende erfpacht en dat dit gebruik wordt gecontinueerd. De verantwoordelijkheid van de erfpachter voor eventueel ten tijde van overstap aanwezige bodemverontreiniging op grond van het bestaande erfpachtrecht blijft ongewijzigd.

10. In de Overstapregeling wordt aangekondigd dat een integriteitsclausule onderdeel wordt van de aanbieding tot Overstap.
11. Particuliere woningeigenaren krijgen een overstappremie om te zorgen dat het aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor bestaande erfpachters redelijk en billijk is. Deze komt boven op de depreciatie van 25% op de grondwaarde, zoals die nu ook voor voortdurende erfpachtrechten geldt. De hoogte van de overstappremie is nog niet bekend. Vanwege staatssteunregelgeving geldt de overstappremie enkel voor particuliere woningeigenaren. Ondernemingen kunnen geen aanspraak maken op de overstappremie, ook niet als zij eigenaar zijn van woningen. Voor ondernemingen die erfpachter zijn van woningen of niet-woningen gelden de erfpachtgrondwaarden (na depreciatie van 25%) zoals aangegeven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpacht". Daarnaast worden de aktekosten door de gemeente gedragen. Dit betekent dat de totale "korting" is opgebouwd uit
    - Depreciatie (25%)
    - Overstappremie voor particuliere woningeigenaren (waaronder de aktekosten; nog te bepalen)
12. Erfpachters van particuliere huur- en koopwoningen kunnen een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente indienen zodra de Overstapregeling van kracht wordt. Indien een erfpachter van een woning een aanvraag indient voor 31 december 2017, dan zal voor de bepaling van de canon of afkoopsom gebruik worden gemaakt van de WOZ-waarde prijspeil 2014 en het canonpercentage van 2,39%. Voor aanvragen die na die datum worden ingediend, zal voor de WOZ-waarde het prijspeil gelden dat 2 jaar voorafgaand aan de aanvraag is vastgesteld.
13. Niet-woonerfpachters kunnen vooralsnog niet allemaal tussentijds overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor deze groep wordt voor tussentijdse overstap een fasering gekozen die er voor moet zorgen dat het gemeentelijk apparaat in staat is de aanvragen ordentelijk af te handelen. Hierbij wordt er nu aan gedacht om enkel erfpachters van rechten met een niet-woonbestemming, waarvan het huidige voortdurende tijdvak binnen 10 of 15 jaar afloopt (nog te bepalen) en de canonherzieningsprocedure nog niet is aangevangen de kans te bieden een aanvraag voor tussentijdse overstap bij de gemeente indienen. Andere opties

worden ook nog bekeken in relatie tot de beschikbare capaciteit binnen het gemeentelijk apparaat om deze af te handelen.

14. De gemeente stelt als voorwaarde voor het doen van een aanbod voor overstap dat de erfpachter bereid is de akte op orde te brengen als er in de huidige akte gegevens ontbreken of onjuist zijn. Dit is het zogenoemde schoon-over-principe. Dit principe houdt onder meer in dat als de feitelijke bestemming en/of oppervlakte van het erfpachtrecht afwijkt van de akte of in het geheel niet is opgenomen, de afwijking wordt aangepast of de bestemming en/of oppervlakte wordt opgenomen in de akte. Er is voor het schoon-over-principe gekozen omdat het voor erfpachter en gemeente van belang is dat de gegevens in de erfpachtakte kloppen, zodat voor iedereen de juridische en financiële rechten en plichten helder zijn en er bijvoorbeeld niet te veel of te weinig betaald wordt voor het erfpachtrecht.

Gevraagd besluit

2. In te stemmen met de (14) uitgangspunten van de Overstapregeling

Ad 3. Kennis te nemen van en te reflecteren op het beleidsstuk Overstapregeling

Bijlage 4b bevat prototype II van het beleidsstuk van de Overstapregeling. In dit stuk zijn kaders en regels opgenomen waarmee duidelijk wordt wat een overstap van voortdurend naar eeuwigdurend is, wie er kan overstappen, op weke wijze en welk moment dit kan en welke (juridische en financiële) consequenties daarmee gepaard gaan voor de erfpachter. Het betreft een juridisch document, vergelijkbaar met de vorm en opzet van de Algemene Bepalingen. Anders dan de Algemene Bepalingen kan de Overstapregeling door het bestuur met directe werking voor alle voortdurende erfpachtrechten worden ingetrokken of gewijzigd.
In het nu voorliggende document zijn de punten uit de bouwstenennotitie, zoals vastgesteld in het BT van 5 juli 2016 en zoals genoemd onder Ad2, verwerkt.

Gevraagd besluit

3.a. Kennis te nemen van het beleidsstuk Overstapregeling.
3.b. aan te geven welke punten anders of nader moeten worden uitgewerkt ten behoeve van prototype III.

Ad 4. Onzekerheden financieel kader

De financiële vergelijking van het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel is een belangrijk onderdeel van de financiële toelichting en de resultante hiervan leidt tot de omvang van de overstappremie. Hiervoor is voor de zomer opnieuw Rebel ingeschakeld deze uit te voeren. Zij zullen dit, net als in december 2015, voor het woningdeel van de erfpachtportefeuille doen[1]. Hoewel zij een tijdsvoorsprong hebben, omdat zij ook in december 2015 een financiële vergelijking hebben uitgevoerd, kost de vergelijking nu alsnog tijd vanwege nieuwe aspecten voortkomend uit

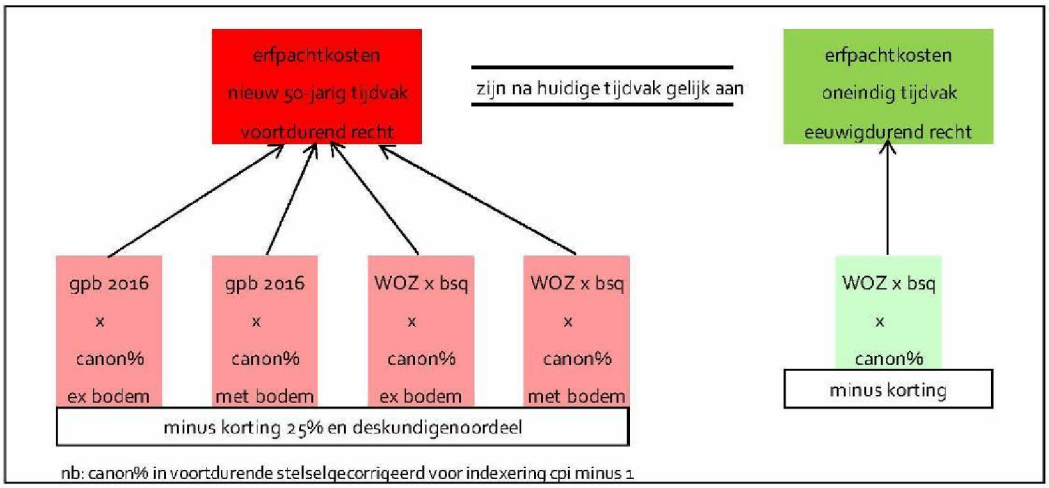
[1] Een vergelijking van de stelsels voor het niet-wonen deel van de woningportefeuille is niet relevant, omdat de wijze toekomstige opbrengsten voor dit deel nagenoeg ongewijzigd zullen blijven. De wijze van grondwaardebepaling veranderd immers niet, er wordt slechts aan een beperkt aantal erfpachters de mogelijkheid geboden tussentijds over te stappen en de er wordt geen overstappremie gegeven omdat dit i.v.m. staatssteunregelgeving niet geoorloofd is.

de Overstapregeling en de Grondwaardebepaling. De eerste resultaten van de analyse van Rebel verwachten wij half september en kunnen daarom pas in prototype III verwerkt worden.

Bij de financiële vergelijking van beide stelsels speelt daarnaast een aantal kwesties, die dit compliceren. In het BT van 5 juli is aan de wethouders gevraagd of eeuwigdurende erfpacht meer, evenveel of minder zou moeten opbrengen. Hierop hebben zij aangegeven dat het uitgangspunt is dat **het eeuwigdurende erfpachtstelsel de gemeente niet meer of minder gaat opbrengen dan het voortdurende stelsel zou hebben opgebracht**. De overstappremie die in het eeuwigdurende stelsel aan overstappers gegeven gaat worden is hiervan afhankelijk. De hoogte van de overstappremie is namelijk dusdanig dat de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel de komende periode gelijk zijn aan de opbrengsten die anders uit het voortdurende stelsel voortgekomen waren. De boodschap is helder, maar bij de uitwerking hiervan spelen te maken aannames/keuzes een belangrijke rol. Zo kan de vergelijking plaatsvinden voor de hele erfpachtportefeuille of op individueel niveau en kunnen erfpachtgrondwaarden, canonbedragen en afkoopsommen vergeleken worden. Veel essentiëler voor het vergelijken van de toekomstige opbrengsten uit het voortdurende en eeuwigdurende stelsel zijn twee nog te nemen bestuurlijke besluiten die impact zullen hebben op de opbrengsten uit het voortdurende stelsel, namelijk:

1. Het gelijk schakelen van de grondprijssystematiek voor voortdurende rechten en eeuwigdurende rechten
   Als de grondwaardebepaling voor bestaande rechten gelijkgeschakeld wordt, dan wordt de grondwaarde voor woningen in beide systemen afgeleid van de WOZ-waarde is in beide systemen even hoog. Zo niet, dan wordt voor eeuwigdurende erfpacht de grondwaarde gebaseerd op WOZ (pp 2014) en voor voortdurende erfpacht op het grondprijsbeleid, waarvan de actualisering van de prijslijst voorligt in de gemeenteraad van 5 oktober 2016.
2. Het aanbrengen van een bodem in het canonpercentage bij CHET in het voortdurende stelsel, waarbij zowel de hoogte van de bodem nog gekozen moet worden en ook de keuze voorligt om alleen een bodem aan te brengen of het gehele canonpercentage bij CHET's gelijk te schakelen aan eeuwigdurend.

Met name het al dan niet gelijkschakelen van de grondprijsbepaling voor het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel en het al dan niet aanbrengen van een bodem in het canonpercentage bij CHET in het voortdurende stelsel hebben een grote invloed op het vergelijken van de systemen. Zolang hierover geen besluitvorming in het college en de gemeenteraad heeft plaatsgevonden is het onzeker wat de toekomstige erfpachtkosten in het voortdurende stelsel zullen zijn. Aangezien de overstappremie een resultante is van deze vergelijking is deze vooralsnog lastig te bepalen. In onderstaande figuur wordt dit schematisch weergegeven.



Het gelijkschakelen van de wijze van grondwaardebepaling voor voortdurende en eeuwigdurende rechten wordt samen met de vrijgave inspraak overstapregeling aan het college voorgelegd. Op dat moment is duidelijk wat de lijn van het college is, maar de vaststelling van deze wijze van grondwaardebepaling zal volgens de huidige planning in maart 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd worden ter besluitvorming (samen met besluitvorming Overstapregeling).

Het aanbrengen van een bodem in het canonpercentage bij CHET's van voortdurende rechten staat gepland voor besluitvorming in oktober of november 2016. Dit betekent dat voor beide aspecten de besluitvorming plaatsvindt nadat de stukken over de Overstapregeling naar B&W zijn verzonden met het verzoek deze vrij te geven voor de inspraak.

Dit gegeven maakt dat de overstappremie in het eeuwigdurende stelsel voorlopig niet zonder voorbehouden berekend kan worden. Aan Rebel is gevraagd het financiële model achter de vergelijking zo vorm te geven dat de grondwaarde en het canonpercentage "knoppen" zijn, die afhankelijk van besluitvorming/keuze desgewenst gewijzigd kunnen worden, waardoor de vergelijking die daaruit rolt geen extra berekeningstijd kost. Afhankelijk van de uitkomst (of aannames) van besluitvorming zal de hoogte van de overstappremie variëren.

Bovenstaande onzekerheid geeft een aantal handelingsopties voor de stukken over de Overstapregeling, die de inspraak ingaan:

1. We gaan uit van het actuele grondprijsbeleid voortdurende erfpacht en zonder bodem in het canonpercentage als prognose voor de gemeentelijke inkomsten voortdurende erfpacht en als basis voor de vergelijking met het eeuwigdurende stelsel. We leggen de andere ontwikkelingen wel uit maar lichten toe dat we die niet gebruiken om de overstappremie te bepalen.
2. We presenteren alle smaken in het voortdurende stelsel en leggen de afhankelijkheid met nog te nemen besluiten uit en stellen de overstappremie afhankelijk van de te nemen besluiten. Tijdens de inspraak zal dan gewerkt worden met een bandbreedte in de overstappremie en pas bij vaststelling van de Overstapregeling is het exacte percentage van de overstappremie bekend.
3. We doen een aanname ten aanzien van de uitkomst van de besluitvorming en baseren de overstappremie daar op:

a. en geven aan dat ook als de besluitvorming anders wordt de overstappremie blijft zoals hij op basis van de aanname benoemd is
b. en geven aan dat de overstappremie anders kan worden als de uitkomsten van de besluitvorming anders worden.

4. We doen eerst de besluitvorming over grondwaardebepaling en aanbrengen bodem, zodat de uitkomsten vaststaan en op die manier verwerkt kunnen worden in korting. De inspraak start dan na een raadsbesluit over de grondwaardebepaling en bodem (zie ook notitie over planning).

Gevraagd besluit

4.a. Kennis te nemen van de onzekerheden in het financiële kader.
4.b. Aan te geven welke van de opties de voorkeur heeft:
- Huidig grondprijsbeleid en geen bodem in het canonpercentage
- Te kiezen variant afhankelijk van nog te nemen besluit
- Aanname voor de uitkomsten van de besluitvorming
- Inspraak starten na besluitvorming grondwaardebepaling en aanbrengen bodem

Ad 5. Kennis te nemen van de voortgang ICT en rekentool

ICT omgeving

De definitieve uitwerking van de overstapregeling in de informatiesystemen volgt zodra de details van de overstapregeling bekend zijn. De voorbereidingen zijn al in volle gang, de volgende onderdelen zijn reeds voorbereid:

- het doen van de aanvraag door de erfpachter;
- het verzorgen van de intake van een aanvraag;
- het controleren van de gegevens;
- het doen van een aanbieding;
- het verwerken van een geaccepteerde of afgewezen aanbieding.

Rekentool

Daarnaast wordt momenteel de Rekentool ontwikkeld voor erfpachters met de bestemming wonen, waarmee de erfpachter een indicatie kan gaan krijgen van zijn canon- of afkoopkosten bij een overgang naar het eeuwigdurend stelsel. De rekentool zal niet voor alle erfpachters bruikbaar zijn, dat geldt vooral voor erfpachters:

- zonder buurtstraatquote,
- zonder WOZ,
- 10 of 25 jaar vaste canon,
- niet-wonen bestemmingen.

De functionaliteit van deze losstaande applicatie zal ook beschikbaar moeten komen voor de overstap zelf en aan het einde van een tijdvak om erfpachters inzicht te geven in de bedragen die gelden in het eeuwigdurend stelsel. Uitgewerkt zal worden hoe we deze functionaliteit willen integreren met de huidige informatiesystemen.

Erfpachtportaal

Daarnaast wordt gewerkt aan het opzetten van een portaal waarin de erfpachter via een webapplicatie zijn of haar gegevens in kan zien. Mocht de Overstapregeling leiden tot veel aanvragers

dan is een gestroomlijnd digitaal proces noodzakelijk om de aanvragen goed te kunnen afwikkelen. Voor de realisatie van dit portaal worden momenteel de eerste stappen gezet. Naar verwachting is er in het volgende BT een beeld van het moment waarop de portaal beschikbaar zou kunnen zijn. Stappen die worden gezet zijn:

- het verbeteren van de kwaliteit van de basisgegevens;
- het opzetten van een basisportaal, waarbij erfpachters hun gegevens in kunnen zien en eventuele fouten via een gekoppeld formulier terug kunnen melden aan E&U.

Een van de onderdelen hiervan is het koppelen van Hermes aan het Handelsregister, waardoor adresgegevens van bedrijven altijd up-to-date zijn. Deze aanpassing wordt op dit moment onderzocht. Eenzelfde koppeling is ook gewenst voor natuurlijke personen, maar hier lopen we tegen het probleem van de scheiding tussen de publieke en privaatrechtelijke taken van de gemeente aan. Binnen de erfpachtadministratie mogen we momenteel nog geen gebruik maken van gegevens uit de bevolkingsadministratie. Dit wordt nog nader onderzocht, mede in overleg met rve Belastingen.

Brieven aan erfpachters

Vanuit de erfpachtvernieuwing is inmiddels een 2 tal keren een brief aan erfpachters gestuurd. Beide keren bleek het adressenbestand niet foutloos te zijn en tot verkeerd geadresseerde, onterecht verzonden of niet verzonden brieven te leiden.

Bij de start van de inspraak over de overstapregeling kunnen we ons dat niet permitteren. Onlangs is met alle betrokkenen het proces grondig geëvalueerd. Daarbij is helder geworden wat er in de vorige mailings fout is gegaan en is een proces uitgewerkt dat dit moet ondervangen. In het proces is ingebouwd dat:

- Er duidelijkheid is aan welke criteria het adressenbestand moet voldoen:
    - 1 brief per erfpachter,
    - geadresseerd op het adres van de erfpachter (niet op het adres van het erfpachtrecht)
    - er moeten selecties kunnen worden gemaakt per AB met onderscheid tussen wonen en niet wonen
- Er is helderheid in de verantwoordelijkheid en welke partijen betrokken zijn
- Er zijn controles en dubbel-checks ingebouwd
- Analyses maken zichtbaar waar er fouten in de systemen zitten en met die analyses worden de fouten in de systemen hersteld.