Nummer BD2015-
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
12 januari 2016

BEPERKT KABINET

Portefeuille **32**
Agendapunt **A1**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de notitie "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" met de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht en de bijgevoegde rapportage van adviesbureau Rebel, waarin:
   a. De uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden beschreven.
   b. De uitgangspunten voor de bepaling van de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom worden beschreven.
   c. Voorbeeldberekeningen zijn opgenomen van de voorgestelde uitwerking voor woningen.
   d. De geaggregeerde (niet-individuele) financiële effecten voor erfpachter en gemeente in beeld zijn gebracht in de bijgevoegde rapportage van Rebel.
   e. Invulling is gegeven aan motie 1263 uit 2014 inzake de beschouwing van lange-termijneffecten van de hervorming van erfpacht en aan motie 1039 uit 2015 inzake erfpacht en schuld.
   f. Invulling is gegeven aan de toezeggingen in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 28 oktober 2015, waarin de bestuurlijke reactie van het college dd. 6 oktober 2015 op het advies van de Grondwaardecommissie is besproken.

2. In te stemmen met het verwerken van de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie in:
   a. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, waarna het college deze vrijgeeft voor inspraak.
   b. De regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) die na de inspraak over de Algemene Bepalingen door het college voor inspraak zal worden vrijgegeven.
   c. Het gemeentelijk grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

3. In te stemmen met het uitwerken van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe erfpachtuitgiften voor woon- en commerciële bestemmingen met de volgende uitgangspunten:
   a. De methode van grondwaardebepaling is residueel.
   b. Voor nieuwe uitgiften wordt de grondwaarde van eigen grond bepaald door de marktwaarde vol eigendom te verminderen met de opstalwaarde.
   c. Voor wonen wordt op de grondwaarde eigen grond een afslag wegens

bestemmingsbeperkingen als gevolg van eeuwigdurende erfpacht van 1% gehanteerd om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht.

d. Voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming in het erfpachtcontract nauwer is gedefinieerd dan in het bestemmingsplan is toegestaan, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde toegepast.
e. De afslag voor commercieel vastgoed om te komen tot de grondwaarde van eeuwigdurende erfpacht moet nog worden bepaald.
f. Voor wijzigingen van onder eeuwigdurende erfpacht uitgegeven contracten wordt de grondwaarde bepaald door:
    i. de vastgestelde WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote die bestaat uit het gemiddelde van individuele grondquotes, waarbij de individuele grondquote wordt berekend door de individuele grondwaarde te delen door de individuele WOZ-waarde;
    ii. op de grondwaarde voor wonen een afslag wegens bestemmingsbeperkingen als gevolg van eeuwigdurende erfpacht van 1% te hanteren om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht;
    iii. voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming in het erfpachtcontract nauwer is gedefinieerd dan in het bestemmingsplan toegestaan, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde toegepast.

4. In te stemmen met de methode van canonbepaling voor eeuwigdurende erfpacht, te weten:
    a. De canon wordt bepaald als indexcanon met de formule: (discontovoet minus inflatie) / (1 plus discontovoet);
        i. de met deze formule bepaalde canon wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd met de daadwerkelijk gerealiseerde inflatie van het voorafgaande jaar met een ondergrens van 0%.
    b. De discontovoet is: (reële rente plus risico-opslag plus inflatie), waarbij de parameters als volgt worden gehanteerd:
        i. de reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting waarbij een bandbreedte geldt van 1% als ondergrens en 3% als bovengrens. Voor de nominale rente wordt uitgegaan van het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar;
        ii. voor inflatie wordt uitgegaan van de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank;
        iii. het risicopercentage wordt binnen de door de GWC geadviseerde bandbreedte van 1,5%-2% bepaald op vooralsnog 1,75%; een definitief besluit over de hoogte van het percentage zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd bij vaststelling van de Grondprijzenbrief 2016.
    c. De afkoopsom wordt bepaald door het canonbedrag te delen door het canonpercentage;
        i. waarbij de afkoopsom bij vooruitbetaling geheel zal moeten worden voldaan, het in termijnen voldoen van de afkoopsom wordt geen mogelijkheid.
    d. Tijdens de inspraak over de Algemene Bepalingen zal worden voorgelegd of er naast

of in plaats van indexcanon behoefte is aan een vaste canon, waarbij:
   i. de parameters gelijk zijn als genoemd in beslispunt 4.b.;
   ii. de formule van de vaste canon is: (discontovoet) / (1 plus discontovoet).

e. Inzake de betalingsmogelijkheid afkoop van de canon:
   i. geldt voor wonen en commercieel vastgoed dat afkoop bij canonherziening einde tijdvak vrijwillig is;
   ii. onderzoekt het college voor wonen en commercieel vastgoed de mogelijkheid om afkoop bij nieuwe uitgiften verplicht te stellen.

5. Met betrekking tot de regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht:
   a. In te stemmen met de volgende uitgangspunten voor de uitwerking van de Overstapregeling voor wonen:
      i. de erfpachter kan vrijwillig overstappen naar eeuwigdurende erfpacht tijdens of na afloop van het voortdurende tijdvak;
      ii. de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen wordt in de Overstapregeling nader uitgewerkt;
      iii. het geldende voortdurende erfpachtcontract wordt financieel gerespecteerd, wat betekent dat dit financieel geheel wordt afgewikkeld;
      iv. overstappen voor individuele appartementseigenaren wordt mogelijk.

   b. In te stemmen met het uitwerken van de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen overeenkomstig de methode die wordt gehanteerd voor de grondwaardebepaling bij wijzigingen van in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond:
      i. de vastgestelde WOZ-waarde wordt vermenigvuldigd met de buurtstraatquote die bestaat uit het gemiddelde van individuele grondquotes, waarbij de individuele grondquote wordt berekend door de individuele grondwaarde te delen door de individuele WOZ-waarde;
      ii. op de grondwaarde van eigen grond wordt een afslag wegens bestemmingsbeperkingen als gevolg van eeuwigdurende erfpacht van 1% gehanteerd om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht;
      iii. voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming in het erfpachtcontract nauwer is gedefinieerd dan in het bestemmingsplan is toegestaan, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde toegepast;
      iv. de grondwaarde voor het op het voortdurende tijdvak volgende eeuwigdurende tijdvak wordt bepaald op het moment van overstap;
      v. nog onderzocht wordt of de bestaande financiële verplichting van het voortdurende tijdvak kan of zal worden verrekend met de financiële verplichting van het toekomstige eeuwigdurende tijdvak.

   c. Kennis te nemen van het nog uitwerken van de Overstapregeling voor commercieel vastgoed waarbij:
      i. voor de grondwaardebepaling de residuele methode wordt gevolgd en

aansluiting wordt gezocht bij de methode van de Grondwaardecommissie.
ii. het geldende voortdurende erfpachtcontract financieel wordt gerespecteerd, wat betekent dat dit financieel geheel wordt afgewikkeld;
iii. de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen in de Overstapregeling nader wordt uitgewerkt.

d. In te stemmen met het voorstel om de korting als onderdeel van de Overstapregeling nader te bepalen binnen de volgende context:
   i. in het huidige voortdurende erfpachtstelsel wordt door de gemeente een korting gegeven op de berekende canon en kan de deskundigenprocedure tot een aangepaste korting leiden;
   ii. het uitgangspunt is dat er voor de gemeente op de korte termijn geen financieel nadeel zal zijn en eeuwigdurende erfpacht een hogere waarde vertegenwoordigt dan voortdurende erfpacht;
   iii. om inzicht te krijgen in het omslagmoment waarop het voor erfpachters aantrekkelijk is om over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht zullen stakeholders worden geconsulteerd.

6. Kennis te nemen van de analyse van de financiële effecten van het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel ten opzichte van het huidige voortdurende erfpachtstelsel, waarbij:
   a. De effecten zijn uitgesplitst naar het financiële effect als gevolg van het hanteren van een andere methode voor de grondwaardebepaling en de financiële effecten van de stelselwijziging van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.
   b. De effecten zijn gepresenteerd voor bestaande en voor nieuwe erfpachtrechten.
   c. De effecten , op basis van extrapolatie van 83.000 woningen, zijn doorgerekend voor 200.000 marktwoningen op erfpacht en de corporatiewoningen en niet-woningbouw buiten beschouwing zijn gelaten.
   d. De analyse op een geaggregeerd niveau heeft plaatsgevonden en het effect voor individuele rechten hiervan kan afwijken.
   e. Voor de doorrekening is een basisscenario gehanteerd, waarin een aantal aannames is gedaan, zijnde:
      i. een stabiele lange termijnverwachting zonder gevolgbeweging in de conjunctuur;
      ii. een verwachte jaarlijkse waardeontwikkeling van het vastgoed van plus 2,25%;
      iii. een verwachte jaarlijkse ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI) van plus 2%;
      iv. een reële rente van 2%;
      v. een discontovoet van 5,75%;
      vi. een langjarig canonpercentage van 4,3% in het voortdurende stelsel en 3,55% in het eeuwigdurende stelsel;
      vii. een indexatie van de canon van CPI -1% in het voortdurende stelsel en CPI in het eeuwigdurende stelsel;
      viii. dat alle erfpachters aan het einde van hun lopende tijdvak overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en er geen sprake is van tussentijdse overstappers;

ix. dat 10% van de bestaande erfpachters kiest voor afkoop bij overstap aan het einde van het tijdvak en 50% van de nieuwe erfpachters kiest voor afkoop;
x. een verondersteld verschil in grondwaarde voor nieuwe rechten tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel van 18%.

f. Voor nieuwe rechten geen korting op de grondwaarde gehanteerd is.
g. Voor bestaande rechten in het voortdurende stelsel een depreciatie van 25% en een afslag van 13,6% voor correctie deskundigheidsoordeel op de grondwaarde gehanteerd is en voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel een korting verondersteld is die gelijk is aan de gemeentelijke depreciatie in het voortdurende stelsel, zijnde 25%.
h. De uitkomst van de analyse laat zien dat de gemiddelde grondwaarde op basis van de voorgestelde methode van grondwaardebepaling (conform het advies GWC) verschilt ten opzichte van de gemiddelde grondwaarde op basis van de huidige methode van grondwaardebepaling, waarbij:
    i. de gemiddelde grondwaarde in 2016 in het voorgestelde systeem 11% hoger ligt, waarbij voor de huidige methode uitgegaan is van een marktwaarde gebaseerd op transacties tot en met het tweede kwartaal van 2015 en voor de voorgestelde methode de WOZ-waarde per 1-1-2014 het uitgangspunt is;
    ii. de gemiddelde grondwaarde in 2018 in het voorgestelde systeem 48% hoger ligt, omdat de WOZ-waarde in de voorgestelde methode een inhaalgroei maakt als gevolg van een sterke woningwaardeontwikkeling tussen 1-1-2014 en 1-1-2016;
    iii. de gemiddelde grondwaarde in 2018 bij toepassing van 25% depreciatie (voortdurend en eeuwigdurend) en 13,6% deskundigenafslag (alleen bij voortdurend) in het voorgestelde systeem 72% hoger ligt.
i. De uitkomst van de analyse laat zien dat de waarde van de netto opbrengsten uit canonbetaling en afkoop over de komende 100 jaar, uitgedrukt in netto contante waarde 2016, bij:
    i. het hanteren van een nieuwe methode van grondwaardebepaling leidt tot 43% hogere opbrengsten bij bestaande rechten voor de gemeente (deeleffect 1);
    ii. de stelselwijziging leidt tot 6% hogere opbrengsten bij bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel voor de gemeente ten opzichte van het voortdurende stelsel (deeleffect 2);
    iii. de stelselwijziging leidt tot 10% hogere opbrengsten bij nieuwe rechten in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel;
    iv. beide effecten en bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk leiden tot 36% hogere opbrengsten op voor de gemeente in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.
j. De uitkomsten uit het basisscenario altijd in samenhang en combinatie met de gevoeligheidsanalyses moeten worden bezien, omdat de opbrengsten, de hoogte van de korting en risico-opslag en de aangenomen verschillen tussen beide stelsels kunnen fluctueren.
k. De gevoeligheidsanalyse laat zien dat:
    i. bij het hanteren van andere aannames dan weergegeven onder beslispunt 6.e. voor de bestaande rechten de kans nihil is dat het voortdurende stelsel meer oplevert;

ii. bij nieuwe rechten de verhouding tussen het nieuwe en bestaande stelsel vooral afhangt van het veronderstelde verschil in grondwaarde.

l. De introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel vanuit het financieringsperspectief van de gemeente de volgende effecten heeft:
   i. een niet zorgwekkende verslechtering van de schuldratio's in zowel het voortdurende als eeuwigdurende erfpachtstelsel;
   ii. een solvabiliteit die in het eeuwigdurende stelsel sterker daalt dan in het voortdurende systeem;
   iii. een minder sterk toenemende schuldquote in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.

7. De wethouder Grondzaken te mandateren voor het opstellen van een openbare raadsvoordracht ten behoeve van de vergadering van de raadscommissie RO van 3 februari 2016 en de vergadering van de gemeenteraad van 10 februari 2016 met de volgende opzet:

   a. Kennis te nemen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in:
      i. de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel;
      ii. de stappen om te komen tot verwerking van deze uitgangspunten in de Algemene Bepalingen, Overstapregeling en Grondprijsbeleid.
   b. Kennis te nemen van de rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" van adviesbureau Rebel als verkenning van de financiële werking en verschillen tussen het eeuwigdurende erfpachtstelsel en het voortdurende erfpachtstelsel evenals de scenario's die samenhangen met nog te maken keuzes over de verschillende parameters (zoals korting en risicopercentage) en laat zien dat:
      i. de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht;
      ii. keuzes over de hoogte van de verschillende parameters (zoals risicopercentage en kortingspercentage) tot verschillende financiële effecten voor erfpachter en gemeente leiden en nog nader bepaald moeten worden.

      .
   c. In te stemmen met het verwerken van de uitgangspunten voor een eeuwigdurend erfpachtstelsel in de Algemene Bepalingen, Overstapregeling en grondprijsbeleid op een dusdanige wijze dat:
      i. de erfpachter (en zijn opvolgers) duurzaam zekerheid krijgen over de erfpachtkosten;
      ii. de inkomsten voor de gemeente Amsterdam op de korte termijn niet afnemen;
      iii. er verschil in waarde is tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht;
      iv. de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel financieel redelijk moet zijn, waarbij de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren.

8. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

9. Geheimhouding op te leggen tot 14 januari 2016 op de meegezonden bijlagen bij deze voordracht op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

10. In te stemmen met het openbaar maken per 14 januari 2016 van de meegezonden bijlagen bij deze voordracht.

Kernboodschap

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. Het college heeft het advies van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt in de contouren voor het nieuwe eeuwigdurende stelsel. Deze uitwerking maakt inzichtelijk welke uitgangspunten het college voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel wil aanhouden voor de bepaling van grondwaarde, canon en afkoopsom. Er zijn rekenvoorbeelden gemaakt en financiële analyses van de effecten voor erfpachters en gemeente. Het college stelt de gemeenteraad voor deze contouren vast te stellen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de Algemene Bepalingen voor nieuwe uitgiften, het grondprijsbeleid en de regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

Wettelijke grondslag

Artikel 169, 4e lid Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. Hierbij heeft het college ingestemd met de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing en de opdrachtformulering voor advies door een onafhankelijke grondwaardecommissie (GWC). De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en heeft op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).

In het Startdocument is aangegeven dat het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht een oplossing moet bieden voor de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht:
- plotselinge stijging van de woonlasten bij canonherziening einde tijdvak;
- onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
- terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen;
- ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon.

Op basis daarvan zijn de volgende uitgangspunten voor de uitwerking van het nieuwe stelsel opgenomen in het Startdocument:

- er is geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak;
- eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters en voor alle bestemmingen. Voor de woningcorporaties en Haven Amsterdam gelden separate trajecten;
- het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend. Voor de bepaling van het verschil wordt een onafhankelijke commissie om advies gevraagd;
- als het nieuwe eeuwigdurende stelsel is ingevoerd zal de gemeente, op het moment dat een tijdvak afloopt, de erfpachter een aanbod doen om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Voor de huidige erfpachters is tussentijdse overstap gedurende het lopende tijdvak naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig;
- bij volumewijzigingen van particuliere woningen vindt geen prijsaanpassing plaats;
- bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt prijsaanpassing plaats;
- ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk;
- een gebruiksverplichting wordt ingesteld voor bebouwing en ingebruikneming binnen een nader te bepalen periode;
- op korte termijn is er geen financieel nadelig effect voor de gemeente;
- invoering van het nieuwe stelsel vindt plaats in deze collegeperiode, in de zomer van 2016.

De GWC heeft op 18 juni 2015 haar advies uitgebracht en gepresenteerd aan de raadscommissie RO. Het college heeft op 6 oktober 2015 zijn bestuurlijke reactie op het GWC-advies vastgesteld. 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. Daarbij heeft het college besloten het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van het GWC-advies uit te werken en hiervoor de volgende stappen te zetten:

- Grondwaarden berekenen conform GWC-advies, testen op consistentie en afzetten tegen grondprijzen van het huidige voortdurende erfpachtstelsel.
- De wijze van overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht in beeld brengen; hierbij worden het respecteren van bestaande rechten, een korting en implementatie uitgewerkt.
- De financiële consequenties voor erfpachter en gemeente in beeld brengen.
- De WOZ, de opstalwaarde en de betalingsvormen afkoop, indexcanon en vaste canon uitwerken.

Omdat de GWC-methode voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd is uitgewerkt, heeft het college daarnaast besloten dat de gemeente de methode voor de grondwaardebepaling voor deze functies zelf nader zal inrichten. Bijgevoegde notitie "Het eeuwigdurend erfpachtstelsel uitgewerkt" bevat de uitwerking door het college van het GWC-advies.

Op 28 oktober 2015 is in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening de bestuurlijke reactie van het college besproken. De wethouder Grondzaken heeft in die commissievergadering een

aantal toezeggingen gedaan, die zijn meegenomen in de hier voorliggende voorstellen.

De gemeenteraad heeft in relatie tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel vier moties aangenomen:

- Motie 1262 inzake het tegengaan van speculatie en motie 1263 inzake de beschouwing van lange-termijneffecten van de hervorming van erfpacht (raad 17 december 2014).
- Motie 571 inzake het definitieve Startdocument (raad 10 juni 2015). In deze motie behoudt de raad zich "bij de besluitvorming over de stelselwijziging naar Eeuwigdurend Erfpacht, de mogelijkheid voor om gebruik te maken van de regeling voor onderzoek bij grote projecten (motie-Van Pinxteren) indien onduidelijkheid bestaat over de mogelijke financiële, fiscale, en juridische effecten van het voorstel voor de gemeente en voor erfpachters, de bepaling van de waarde van het erfpachtrecht, en de mogelijkheid tot een efficiënte transitie naar een nieuw systeem, alsook de effectiviteit van de anti-speculatiemaatregelen".
- Motie 1039 inzake de Begroting 2016 - erfpacht en schuld: heroverwegen wenselijkheid financieren van commerciële partijen middels canonbetalende erfpacht (raad 1 oktober 2015).

Referendumverzoek
Het college heeft op 2 november 2015 een verzoek voor een referendum over het nieuwe erfpachtstelsel ontvangen en in behandeling genomen. Aanleiding voor dit verzoek is het voornemen van het college om de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel begin 2016 aan de raad voor te leggen. De indiener van het verzoek is de heer 5.1.2e, tevens voorzitter van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA). Hij diende ook in 2013 een referendumverzoek in naar aanleiding van het raadsbesluit van 3 juli 2013 over de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht[1] (Gemeenteblad afd. 1, nr. 536). De 5.1.2e 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 begin 2016 aan het college zal worden voorgelegd. 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.

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Onderbouwing besluit

Ad 1.a. t/m 1.d. Kennis te nemen van de notitie "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" met de uitwerking van het advies van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht
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 vloeroppervlakte geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon (op indexering na) of verandering van 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.
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 de 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.

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 zijn voor een representatief deel van het huidige erfpachtbestand grondwaardeberekeningen gemaakt en rekenvoorbeelden opgesteld, financiële effecten voor erfpachters en gemeente geanalyseerd, juridische aspecten onderzocht.

Ad 1e. Invulling is gegeven aan motie 1263 (2014) inzake de beschouwing van lange-termijneffecten van de hervorming van erfpacht en motie 1039 (2015) inzake erfpacht en schuld

- Met motie 1263 dd. 17 december 2014 inzake de beschouwing van lange-termijneffecten van de hervorming van erfpacht, heeft de raad verzocht:
  - bij het aanbieden van een voorstel voor een nieuw systeem van erfpacht een brede beschouwing toe te voegen van de verwachte gevolgen van het nieuwe systeem op de lange termijn;
  - hierbij ook te kijken naar de verandering in inkomsten en uitgaven voor de gemeente Amsterdam (ten opzichte van de begroting 2014);
  - hierbij op hoofdlijnen aan te geven hoe het college wil omgaan met eventuele extra inkomsten op de korte termijn.

  Het college beoogt met de onderbouwing van beslispunt 6 en hoofdstuk 6 in bijlage 1 bij deze voordracht invulling te geven aan de motie.

- Met motie 1039 dd. 1 oktober 2015 inzake de "Begroting 2016 erfpacht en schuld: heroverwegen wenselijkheid financieren van commerciële partijen middels canonbetalende erfpacht" heeft de raad het college verzocht "in haar voorstel voor een nieuw erfpachtsysteem expliciet aandacht te besteden aan de balansimplicaties en risico's van canonbetalende erfpacht en nadrukkelijk af te wegen of aan commerciële partijen canonbetalende erfpacht moet worden aangeboden in het nieuwe systeem". Het college beoogt met de onderbouwing van beslispunt 6 en hoofdstuk 6 in bijlage 1 bij deze voordracht invulling te geven aan de motie.

- Met motie 1262 inzake het tegengaan van speculatie heeft de raad het college verzocht eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat het 'uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat. De raadscommissie RO heeft op 18 november 2015 kennisgenomen van de bestuurlijke reactie dd. 6 oktober 2015 van het college op deze motie. Bij de bespreking in de raadscommissie RO zijn de raadsfracties uitgenodigd hun vragen schriftelijk aan te leveren.
  In het kader van de uitwerking van het anti-speculatiebeleid en beantwoording van de raadsvragen zal onderscheid worden gemaakt tussen het scheppen van de juiste voorwaarden om speculatie tegen te gaan enerzijds (in relatie tot Algemene Bepalingen en aanvullend erfpachtbeleid) en de wijze waarop het gemeentelijk handhavingsbeleid wordt vormgegeven anderzijds. Op het moment dat het college de Algemene Bepalingen vrijgeeft voor inspraak, waarbij wordt aangegeven welke anti-speculatiemaatregelen hierin worden getroffen en wat de juridische houdbaarheid is, zal de schriftelijke beantwoording van de hiermee samenhangende vragen aan het college worden voorgelegd. Voor wat betreft de wijze waarop het gemeentelijk handhavingsbeleid wordt vormgegeven wordt een voorstel aan het college voorgelegd, inclusief de beantwoording van de vragen inzake handhaving, op een zodanig moment dat deze in de raadscommissie RO van april of mei 2016 nader kunnen worden besproken.

Ad 1.f. Invulling is gegeven aan de toezeggingen in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 28 oktober 2015, waarin de bestuurlijke reactie van het college op het advies van de Grondwaardecommissie is besproken.
In de notitie "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" is invulling gegeven aan de volgende toezeggingen:

- Een goede en realistische onderbouwing van het risicopercentage (toezegging aan dhr. Boomsma, CDA).
- Een notitie over het kortingspercentage (aan dhr. Boomsma).
- Een reactie op het idee van dhr. Boomsma van "afkoop in termijnen" (aan dhr. Boomsma).
- Concrete, niet naar specifieke individuele gevallen herleidbare, rekenvoorbeelden van financiële effecten voor erfpachters bij voortzetting huidig stelsel en in het nieuwe stelsel worden gegeven, als onderdeel van het besluit dat wordt voorgelegd aan de raad (aan dhr. Van Osselaer, D66).
- Het in overweging nemen en onderzoeken van het voorstel van dhr. Van Osselaer of het mogelijk is om inzake het collegevoorstel waarin de principes van eeuwigdurende erfpacht uiteen gezet worden, in de vorm van twee besluiten aan te bieden aan de raad: één voor de nieuwe AB en één besluit voor de overstap (aan dhr. Van Osselaer).
- Een degelijke notitie inzake de 'verouderingscomponent' (aan dhr. Van der Ree, VVD).
- Als het mogelijk is wordt een overzicht opgesteld van erfpachtgemeenten met verouderingsaftrek en hoe deze praktijk functioneert (aan dhr. Van der Ree).
- Een uitwerking van de berekeningswijze van bouwkosten naar aanleiding van de RIGO-berekeningen (aan de leden Boomsma, Van der Ree en Van Osselaer).

- Nadere informatie inzake individuele overstap waar het een lid van een niet-overstappende Vereniging van Eigenaren betreft (aan de leden Boomsma en Van der Ree).
- Voorstellen op het punt van canonbetalingsvormen.

In het navolgende en in bijlage 1 bij deze voordracht is waar van toepassing vermeld op welke wijze uitvoering is gegeven aan deze toezeggingen.

Ad 2 a t/m c. In te stemmen met het verwerken van de uitwerking van het advies van de GWC in de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling die ter inspraak worden voorgelegd en in het gemeentelijk grondprijsbeleid worden verwerkt
Het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt vastgelegd in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam. In deze Algemene Bepalingen wordt vastgelegd dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaatsvindt, 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). De totstandkoming van de erfpachtgrondwaarde en de daaruit voortvloeiende canon en afkoopsom maken geen onderdeel uit van de Algemene Bepalingen. De methodiek hiervan wordt vastgelegd in de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Grondprijzenbrief (waarin het grondprijsbeleid is opgenomen). Bij een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt op basis van het grondprijsbeleid de erfpachtgrondwaarde bepaald, op basis waarvan de canon wordt bepaald (en waaruit vervolgens de afkoopsom kan worden afgeleid). Dit wordt in een contract vastgelegd tussen erfpachter en gemeente dat samen met de bijzondere en Algemene Bepalingen het erfpachtrecht vormt.

De uitwerking wordt als eerste zichtbaar in de Algemene Bepalingen. Het college zal de uitgangspunten in de Algemene Bepalingen verwerken en deze vervolgens begin 2016 (planning: februari / maart) vrijgeven voor inspraak. Na de inspraak zal het college de Algemene Bepalingen ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad. Op dat moment zal ook de Grondprijzenbrief (met daarin de grondprijsmethodiek en canonbepaling) ter besluitvorming worden voorgelegd. Na vaststelling van de Algemene Bepalingen en de Grondprijzenbrief kunnen nieuwe uitgiften van woningen en commercieel vastgoed onder eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

De Overstapregeling vergt meer tijd in de uitwerking. De regeling moet het voor de 250.000 erfpachtrechten mogelijk maken om over te gaan van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Het college zal de Overstapregeling vrijgeven voor inspraak nadat het college de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad heeft gezonden.

In de raadscommissie RO van 28 oktober 2015 is het raadslid Van Osselaer toegezegd zijn voorstel in overweging te nemen en te onderzoeken of het mogelijk is om het collegevoorstel waarin de principes van eeuwigdurende erfpacht uiteengezet worden in de vorm van twee besluiten aan te bieden aan de raad: één voor de nieuwe Algemene Bepalingen en één besluit voor de overstap. Het college heeft vanwege de samenhang de hier voorliggende uitwerking en de besluitvorming over deze uitwerking niet van elkaar

gescheiden. De besluitvorming over de Algemene Bepalingen en de besluitvorming over de overstapregeling zal wel van elkaar worden gescheiden.

Ad 3. In te stemmen met het uitwerken van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften voor (woon- en commerciële bestemmingen met de volgende uitgangspunten
Ad 3.a. De methode van grondwaardebepaling is residueel
Amsterdam voert een functionele en residuele grondprijspolitiek, zoals ook geadviseerd door de GWC. Dit houdt in dat voor het merendeel van de bestemmingen (functies) de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming en de waarde van het vastgoed op de desbetreffende locatie. In het grondprijsbeleid wordt de prijs van grond bepaald door de waarde 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. Het aanbod aan locaties kan niet (bijvoorbeeld in de historische binnenstad), beperkt (op een locatie een groter volume bouwen) of met een vertraging (bouwen kost enkele jaren) worden verruimd. Hierdoor is de waarde van grond niet of zeer beperkt te beïnvloeden door meer aanbod. 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.

Ad 3.b. Voor nieuwe uitgiften wordt de grondwaarde bepaald door de marktwaarde vol eigendom te verminderen met de opstalwaarde
Amsterdam bepaalt bij nieuwe uitgiften de residuele grondwaarde door de marktwaarde vol eigendom, de zogenoemde onbezwaarde waarde, te verminderen met de opstalwaarde. De opstalwaarde is gelijk aan de nieuwbouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor rendement). Bij de waardebepaling is de levering van bouwrijpe grond uitgangspunt.

Ad 3.c. Voor wonen wordt op de grondwaarde eigen grond een afslag wegens bestemmingsbeperkingen als gevolg van eeuwigdurende erfpacht van 1% gehanteerd om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht
De mate waarin een erfpachtrecht is bezwaard met beperkingen en verplichtingen bepaalt het verschil tussen de erfpachtgrondwaarde en de onbezwaarde waarde van grond. Tussen eigendom en erfpacht is sprake van verschil omdat sprake is van afspraken die ten opzichte van eigendom een beperking vormen voor de erfpachter. Dit betreft vooral de bestemming, het toegestane gebruik en de vloeroppervlakte (bij wijziging wordt de canon aangepast als de waarde is toegenomen). Bij particuliere woningen wordt in het eeuwigdurend stelsel aan de uitbreiding van de bebouwing geen canonverhoging verbonden. De beperking bij wonen is dus zeer gering omdat de canon alleen zal worden aangepast als de bestemming verandert. Daarom wordt voor woningbouw de bijstelling van de grondwaarde naar beneden bij omzetting van de onbezwaarde grondwaarde naar erfpachtgrondwaarde beperkt tot 1%.

Ad 3.d. Voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming in het erfpachtcontract nauwer is gedefinieerd dan in het bestemmingsplan is toegestaan, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde

toegepast
Erfpachters in Amsterdam hebben zowel te maken met een publiekrechtelijke als een privaatrechtelijke bestemming. 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 komt. Dit is de privaatrechtelijke bestemming. Bij de waardebepaling wordt uitgegaan 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 beperkingen van het erfpachtrecht op zijn plaats. Dit geldt onder andere voor huurwoningen.

Ad 3.e. De afslag voor commercieel vastgoed om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht moet nog worden bepaald
Voor commercieel vastgoed is de rekensystematiek nog niet volledig uitgewerkt. Het college heeft de intentie om voor commercieel vastgoed dezelfde systematiek te volgen als voor wonen.

Ad 3.f. Voor wijzigingen van onder eeuwigdurende erfpacht uitgegeven contracten wordt de erfpachtgrondwaarde bepaald door:
- Voor de bepaling van de onbezwaarde waarde van het vastgoed wordt de meest recente WOZ-waarde gebruikt die reeds definitief is beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond) en is gebaseerd op een volledig afgeronde bebouwing en de juiste bestemming(en).
- 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 op basis van onderzoek een afslag bepaald om de bezwaarde marktwaarde te verkrijgen.
- 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 (zie ook Ad 3.f.i.).
- Als de bestemming koopwoning is wordt de grondprijs met 1% naar beneden bijgesteld om de erfpachtgrondprijs te verkrijgen (zie ook Ad 3.f.ii.). Voor andere vastgoedcategorieën dan wonen moet het percentage nog worden bepaald.

Ad 3.f.i. De vastgestelde WOZ-waarde wordt vermenigvuldigd met de buurtstraatquote die bestaat uit het gemiddelde van individuele grondquotes, waarbij de individuele grondquote wordt berekend door de individuele grondwaarde te delen door de individuele WOZ-waarde
Voor het bepalen van de grondwaarde is ervoor gekozen om de methode-GWC toe te passen door gebruik te maken van de buurtstraatquote, welke de gemiddelde grondquote (de grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde) is van een (substantieel) deel van de individuele grondquotes van woonvastgoed in de betreffende buurtstraat. 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 is de grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt wordt de minimale grondquote op 5% van de WOZ-waarde gesteld.
De buurtstraatquote brengt een aantal voordelen met zich mee. 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. Door een quote van de WOZ-waarde te gebruiken, en niet een 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.

Opstalwaarde
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. Op basis van advies van prof. dr. Francke in opdracht van de GWC over veroudering van woningopstallen op erfpachtgrond is aan de hand van een statistisch model een generieke verouderingsfactor ontwikkeld die afhankelijk is van populariteit, ouderdom en onderhoud. Hiermee is op geaggregeerd niveau de benadering nauwkeurig genoeg om de effecten van de veroudering in te schatten, maar op individueel niveau kan de werkelijke opstalwaarde afwijken van de geschatte opstalwaarde. De GWC heeft de verouderingsfactor per 5-jaarsbouwperiode gegeven voor drie verschillende onderhoudsniveaus.

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 meegenomen in de vervangingswaarde door de herbouwwaarde te vermenigvuldigden met de verouderingsfactor. Hierdoor wordt de grondwaarde niet beïnvloed door de kwaliteit, veroudering of de bouwstijl van de opstallen die op de grond staan.

Met bovenstaande is uitwerking gegeven aan:
- De toezegging in de raadscommissie RO van 28 oktober 2015 aan het lid Van der Ree inzake een notitie over de verouderingscomponent. Deze uitwerking is nader toegelicht in par. 3.3.2 van bijlage 1 bij deze voordracht.

- De toezegging aan de leden Boomsma, Van der Ree en Van Osselaer dat een uitwerking wordt gegeven van de berekeningswijze van bouwkosten naar aanleiding van de genoemde RIGO berekeningen. In paragraaf 3.3.2 van bijlage 1 bij deze voordracht is nader toegelicht op welke wijze de bouwkosten zijn uitgewerkt om tot de opstalwaarde bij woningen te komen. Voor commercieel vastgoed wordt deze de komende maanden uitgewerkt.

Daarnaast is, overeenkomstig de toezegging aan dhr. Van der Ree in de raadscommissie RO van 28 oktober, bij andere gemeenten met erfpacht nagegaan of er verouderingsaftrek is en hoe deze praktijk functioneert. Het blijkt dat ook andere gemeenten verouderingsaftrek hebben, echter van de situatie nu waarin Amsterdam de veroudering samen met een opsplitsing tussen grond en opstal in de praktijk gaat toepassen, is nog niet eerder sprake geweest.

Ad 3.f ii. Op de grondwaarde voor wonen wordt een afslag wegens bestemmingsbeperkingen als gevolg van eeuwigdurende erfpacht van 1% gehanteerd om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht
Zie onderbouwing beslispunt 3c.

Ad 3.f. iii. voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming in het erfpachtcontract nauwer is gedefinieerd dan in het bestemmingsplan is toegestaan, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde toegepast
Zie onderbouwing beslispunt 3d.

Ad 4. In te stemmen met de methode van canonbepaling voor eeuwigdurende erfpacht
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.

Ad 4.a. De canon wordt bepaald als indexcanon met de formule: (discontovoet minus inflatie) / (1 plus discontovoet);
i. de met deze formule bepaalde canon wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd met de daadwerkelijk gerealiseerde inflatie van het voorafgaande jaar, met een ondergrens van 0%
De GWC adviseert om twee verschillende vormen van (periodieke) canon aan de erfpachter aan te bieden, die desgewenst ook in een keer afgekocht kunnen worden. Het college is voornemens om voor een vorm van (periodieke) canon te kiezen, die desgewenst ook afgekocht kan worden. De reden hiervoor is de complexiteit van twee canonvormen, afnemende transparantie op de woningmarkt, marktverstorend effect en grote canonverschillen in de toekomst.
De indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding ligt dan het meest voor de hand. In deze voorstellen 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.

De door de GWC geadviseerde formule voor de indexcanon wordt overgenomen:
Indexcanon % is: (d minus 1) gedeeld door (1 plus d).

De d staat voor de disconteringsvoet en is opgebouwd uit de reële rente (is: nominale rente-inflatie) 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.
Het college stelt voor de indexcanon jaarlijks te indexeren met de werkelijke inflatie van het voorafgaande jaar.

Ad 4.b. De discontovoet is: (reële rente plus risico-opslag plus inflatie), waarbij de parameters als volgt worden gehanteerd:
Ad 4.b.i. de reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting waarbij een bandbreedte geldt van 1% als ondergrens en 3% als bovengrens. Voor de nominale rente wordt uitgegaan van het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar;
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 een bandbreedte aan te houden voor de reële rente. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage rente en deflatie, negatieve disconteringsvoet. Dit zou leiden tot een extreem laag of zelfs negatief canonpercentage. 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%.

Ad 4.b.ii.voor de parameter inflatie wordt uitgegaan van de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB)
Zoals onder Ad 4.b.i. is aangegeven, is de inflatieverwachting 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.
Voorgesteld wordt, conform het GWC-advies, uit te gaan van de inflatiedoelstelling van de ECB. Deze is weliswaar al een aantal jaren hoger dan de verwachting en de actuele marktontwikkelingen, maar een eenduidige inflatieverwachting bestaat niet. Mochten marktontwikkelingen in de toekomst aanleiding geven deze inflatieverwachting aan te

passen, dan kan het bestuur besluiten deze parameter aan te passen.

Ad 4.b.iii. de parameter risicopercentage wordt binnen de door de GWC geadviseerde bandbreedte van 1,5%-2% vooralsnog bepaald op 1,75%; een definitief besluit over de hoogte van het percentage zal door de gemeenteraad worden bepaald bij vaststelling van de Grondprijzenbrief 2016
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. De gemeente loopt daarnaast ook het 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, met uitzondering van indexatie.

Het college is van mening dat het risicopercentage zoals de GWC en Francke en Frijns voorstellen, moet worden gebaseerd op de financieringskosten in de woningmarkt. De door de GWC aangegeven bandbreedte van 1,5%-2% voldoet hieraan. Vooralsnog gaat het college uit van een risicopercentage van 1,75%, maar zal een definitief voorstel aan de raad doen bij het voorleggen van de Grondprijzenbrief 2016.

Met deze uitwerking is uitvoering gegeven aan de toezegging aan het lid Boomsma (CDA) met betrekking tot de onderbouwing van het risicopercentage. Deze uitwerking is nader toegelicht in par. 4.2.1 van bijlage 1 bij deze voordracht.

Ad 4.c. De afkoopsom wordt bepaald door het canonbedrag te delen door het canonpercentage
Ad 4.c.i. waarbij de afkoopsom bij vooruitbetaling geheel zal moeten worden voldaan, het in termijnen voldoen van de afkoopsom wordt geen mogelijkheid
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.

Conform de toezegging aan het raadscommissielid Boomsma (CDA) is onderzocht of in aanvulling op canon en afkoop ook een variant mogelijk is waarin de afkoop in termijnen wordt voldaan. De uitkomsten zijn, samengevat dat:

- De voordelen voor de erfpachter beperkt zijn aangezien het financiële product ook bij reguliere banken kan worden afgenomen.
- De gemeente zich als bank zou moeten inrichten wat tijd en middelen kost waar 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.

Conclusie is dat de gemeente niet het voornemen heeft is om de gespreide vorm van afkoopsom aan te bieden maar deze financieringsvorm aan de banken over te laten. Dit is nader toegelicht in par. 4.3.1. van bijlage 1 bij deze voordracht.

Ad 4.d. Tijdens de inspraak over de Algemene Bepalingen zal worden voorgelegd of er naast of in plaats van indexcanon behoefte is aan een vaste canon, waarbij:
Ad 4.d.i. de parameters gelijk zijn als benoemd in beslispunt 4.b.
Ad 4.d.ii. de formule van de vaste canon is: (discontovoet) / (1 plus discontovoet)
Bij de inspraak over de Algemene Bepalingen zal de keuze voor index- of vaste canon expliciet worden voorgelegd om na te gaan of er bij Amsterdamse erfpachters een voorkeur is voor één of twee canonvormen en welke vorm dan de voorkeur heeft.
Voor een vaste canon gelden dezelfde parameters als voor de indexcanon, zoals weergegeven in beslispunt 4.b.

Ad 4.e. *Inzake de betalingsmogelijkheid afkoop van de canon:*
- *geldt voor wonen en commercieel vastgoed dat afkoop bij canonherziening einde tijdvak vrijwillig is;*
- *onderzoekt het college voor wonen en commercieel vastgoed de mogelijkheid om afkoop bij nieuwe uitgiften verplicht te stellen.*

Vrije keuze bij uitgifte tussen canon of afkoop heeft voor de erfpachter (particulier of ontwikkelaar/belegger) het voordeel al naar gelang zijn situatie zelf te kunnen kiezen, 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 de keuze voor canon of afkoop 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.
Sinds 2012 is het canonpercentage lager dan de hypotheekrente. Daardoor en door bij hypothecaire financiering geldende restricties kiezen erfpachters voor canonbetaling. Een relatief laag canonpercentage leidt daarom tot minder afkoop en daardoor tot een toename van de erfpachtschuld op de gemeentebalans.

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 moet hierbij onderscheid 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.

In bovenstaande toelichting op beslispunt 4 is weergegeven op welke wijze uitvoering is gegeven aan de toezegging aan de raadscommissie RO dd. 28 oktober 2015 over canonbetalingsvormen. Deze uitwerking is nader toegelicht in hoofdstuk 4 van bijlage 1 bij deze voordracht.

Ad 5. Met betrekking tot de regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht
Erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. In de Overstapregeling zal de manier waarop dat kan nader worden uitgewerkt evenals de momenten waarop overstap mogelijk is. Hierna worden de uitgangspunten voor een overstap beschreven. Voor woningen is de overstap verkend en zijn eerste indicatieve voorbeeldberekeningen gemaakt. Voor commercieel vastgoed zal de uitwerking de komende periode plaatsvinden als onderdeel van de Overstapregeling.

Ad 5.a. In te stemmen met de uitgangspunten voor de uitwerking van de Overstapregeling voor wonen:
Ad.5.a.i. De erfpachter kan vrijwillig overstappen naar eeuwigdurende erfpacht tijdens of na afloop van het voortdurende tijdvak
Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel is aan het einde van het tijdvak en gedurende het tijdvak (dus voor afloop van het huidige voortdurende tijdvak) altijd vrijwillig.

Ad. 5.a.ii. De wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen wordt in de Overstapregeling nader uitgewerkt
Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht volgt op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken en indien voortijdig wordt overgestapt worden waardeverschillen verrekend. Hierbij dient de contantewaardebenadering van toekomstige betalingen en verplichtingen als basis om resterende financiële verplichtingen van bestaande rechten mee te wegen.
Het college zal bij aanbiedingen voor overstap in 2016 uitgaan van de WOZ-peildatum van 1-1-2014 en bij latere aanbiedingen als peildatum voor de WOZ in beginsel het moment van de aanbieding minus twee jaar hanteren zodat normaal gesproken altijd gewerkt kan worden met onherroepelijk beschikte WOZ-waarden.

De wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen hangen mede samen met de uitvoerbaarheid in relatie tot het te verwachten aantal overstappers. In de Overstapregeling zal dit nader worden uitgewerkt.

Ad 5.a.iii. Het geldende voortdurende erfpachtcontract wordt financieel gerespecteerd, hetgeen betekent dat dit financieel geheel wordt afgewikkeld
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. Voor de overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel komt het financiële aanbod van de gemeente aan de erfpachter 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 voortijdige overstap (voor einde tijdvak)

Ad. 5.a.iv. Overstappen voor individuele appartementseigenaren wordt mogelijk
Bij de overstap zal er bijzondere aandacht uitgaan naar appartementsrechten. Als appartementsrechten op het moment van uitgifte zijn gesplitst waarbij het erfpacht gevestigd is op individuele appartementen, dan kunnen appartementseigenaren individueel overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Als het erfpachtrecht is gevestigd op het terrein waarop het appartementencomplex is gebouwd (en dus niet per appartement), dan is voor de overstap van appartementseigenaren naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel in beginsel de instemming van de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE) nodig. Omdat er situaties zullen zijn dat niet alle leden van een VvE willen overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel betekent dit dat hiervoor een individuele oplossing moet worden gevonden.
Er zijn twee mogelijkheden om de individuele overstap van een appartementseigenaar mogelijk te maken:

- Een structurele oplossing 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 in de VvE vereist, zijn ook andere oplossingen onderzocht. De oplossing van de obligatoire overeenkomst, die tussen gemeente en individuele appartementseigenaar kan worden gesloten, is van alle onderzochte alternatieven de beste gebleken om per appartementseigenaar individueel over te kunnen 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.

Met bovenstaande is invulling gegeven aan de toezegging in de commissie RO van 28 oktober 2015 aan de commissieleden Boomsma en Van der Ree over nadere informatie inzake individuele overstap waar het een lid van een niet-overstappende VvE betreft. Dit is eveneens toegelicht in paragraaf 5.1 van bijlage 1 bij deze voordracht.

Ad 5.b. In te stemmen met het uitwerken van de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen overeenkomstig de methode die wordt gehanteerd voor de grondwaardebepaling bij wijzigingen van in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond
Ad 5.b.i. De vastgestelde WOZ-waarde wordt vermenigvuldigd met de buurtstraatquote die bestaat uit het gemiddelde van individuele grondquotes, waarbij de individuele grondquote wordt berekend door de individuele grondwaarde te delen door de individuele WOZ-waarde
Zie onderbouwing van beslispunt 3.f.i.

Ad 5.b.ii. Op de grondwaarde eigen grond wordt een afslag van 1% gehanteerd om te komen tot de grondwaarde eeuwigdurende erfpacht
Zie onderbouwing beslispunt 3.c.

Ad 5.b.iii. Voor specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld markthuurwoningen) waarvan de bestemming nauwer is gedefinieerd dan de marktwaarde waarop de WOZ-waarde is gebaseerd, wordt een in het grondprijsbeleid nader te bepalen afslag op de grondwaarde toegepast
Zie onderbouwing beslispunt 3.d.

Ad. 5.b.iv. De grondwaarde voor het op het voortdurende tijdvak volgende eeuwigdurende tijdvak wordt bepaald op het moment van overstap
Op het moment dat een erfpachter overstapt naar eeuwigdurende erfpacht wordt de dan actuele grondwaarde bepaald. Als een erfpachter tussentijds overstapt, doet de erfpachter dat op basis van de actuele grondwaarde en dus niet op basis van de aan het einde van het voortdurende tijdvak te verwachten grondwaarde.

Ad. 5.b.v. Nog onderzocht wordt of de bestaande financiële verplichting van het voortdurende tijdvak kan of zal worden verrekend met de financiële verplichting van het toekomstige eeuwigdurende tijdvak
De uitwerking van de overstapmogelijkheden voor particuliere koopwoningen laat zien dat er twee mogelijkheden zijn voor het afhandelen van de financiële verplichtingen bij een voortijdige overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel:

- Bij tussentijdse overstap **direct** betalen voor het eeuwigdurende tijdvak
  Op het moment van voortijdige overstap wordt de erfpachtgrondwaarde voor het eeuwigdurende tijdvak bepaald, op prijspeilmoment van voortijdige overstap. Op het moment van tussentijdse overstap worden de financiële verplichtingen van het voortdurende erfpachttijdvak verrekend met de financiële verplichtingen van het eeuwigdurende tijdvak.
- Bij tussentijdse overstap **later** (bij einde tijdvak) betalen voor het eeuwigdurende tijdvak
  Op het moment van tussentijdse overstap wordt vastgelegd dat aan het eind van het

lopende voortdurende tijdvak een canon zal ingaan, die is gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde die op het moment van overstap is bepaald. In dit geval blijft het betaalregime tot het einde van het lopende tijdvak ongewijzigd om daarna te worden gevolgd door de eeuwigdurende canon, die desgewenst op dat moment kan worden afgekocht.

De keuze of de gemeente een van de opties voorschrijft bij vrijwillige overstap of de keuze tussen beide opties aan de erfpachter laat is nog niet gemaakt en is afhankelijk van financiële consequenties en juridische aspecten. De komende periode worden deze onderzocht en tijdens de inspraak over de Overstapregeling zal het college de erfpachters de vraag voorleggen waar hun voorkeur naar uitgaat.

Ad 5.c. Kennis te nemen van het nog uitwerken van de Overstapregeling voor commercieel vastgoed, waarbij:
i. voor de grondwaardebepaling de residuele methode wordt gevolgd en aansluiting wordt gezocht bij de methode van de Grondwaardecommissie;
ii. het geldende voortdurende erfpachtcontract financieel wordt gerespecteerd, hetgeen betekent dat dit financieel geheel wordt afgewikkeld;
iii. de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen in de Overstapregeling nader wordt uitgewerkt.
De GWC heeft de methode voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd uitgewerkt. De GWC heeft geen verouderingsfactor commercieel 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 GWC voor overstap bij commercieel vastgoed niet één op één kan worden overgenomen. Wel kan de grondwaarde residueel worden bepaald maar er moet een keuze worden gemaakt over de wijze waarop. Er zijn twee opties:

- Marktwaarde minus stichtingskosten:
  Hierbij wordt feitelijk de huidige methode van grondwaardebepaling bij canonherziening einde tijdvak gehanteerd, met als verschil eeuwigdurende erfpacht.
- WOZ minus stichtingskosten:
  Indien nadere uitwerking laat zien dat een bruikbare koppeling kan worden gelegd tussen WOZ-gegevens en erfpachtgegevens kan de WOZ toch als uitgangspunt worden genomen.

Deze 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.

Ad 5.d. In te stemmen met het voorstel om de korting als onderdeel van de Overstapregeling nader te bepalen binnen de volgende context:
i. in het huidige voortdurende erfpachtstelsel wordt door de gemeente een korting gegeven op de berekende canon en kan de deskundigenprocedure tot een aangepaste korting leiden;
ii. het uitgangspunt is dat er voor de gemeente op de korte termijn geen financieel nadeel zal zijn en eeuwigdurende erfpacht een hogere waarde vertegenwoordigt dan voortdurende erfpacht;

iii. om inzicht te krijgen in het omslagmoment waarop het voor erfpachters aantrekkelijk is om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht zullen stakeholders worden geconsulteerd.
De GWC geeft aan dat de gemeente zou moeten overwegen om bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend een korting te geven op de erfpachtgrondwaarde. 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 van voortdurend naar eeuwigdurend. Een dergelijke korting is niet aan de orde voor nieuwe uitgiften, want hiervan is in het voortdurende stelsel immers ook geen sprake. De korting bij overstap moet in samenhang worden bezien met de eventuele keuzemogelijkheden bij de Overstapregeling. Het college wil de uitwerking van de korting in overleg (consultatie) met partijen doen om zo inzicht te krijgen in het moment waarop mensen geneigd zijn om over te stappen. Voor deze consultatie worden de volgende kaders meegegeven:

- 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 lopend tijdvak onder voortdurende erfpacht;
- overwogen kan worden om de korting te laten variëren per buurt, bouwjaar, bestemming of woningtype en/of overstapmoment.

De consultatie van stakeholders (klantenpanel erfpachters, Vereniging Eigen Huis, makelaars, banken, notarissen, SEBA) is gepland voor april 2016. De uitkomsten van deze consultatie, waarbij vooral een deugdelijke onderbouwing van het kortingspercentage van belang is, wordt betrokken bij het opstellen van de Overstapregeling. Vervolgens geeft het college de Overstapregeling (inclusief het voorstel voor korting bij overstap) vrij voor inspraak. Dat is het moment waarop iedereen zicht krijgt op de daadwerkelijk kosten die een overstap met zich meebrengt.

Met het voorgaande is invulling gegeven aan de toezegging in de commissie RO van 28 oktober 2015 aan het raadscommissielid Boomsma over een notitie over het kortingspercentage (nader toegelicht in paragraaf 5.2 van bijlage 1 bij deze voordracht).

Ad 6. Kennis te nemen van de analyse van de financiële effecten van het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel ten opzichte van het huidige voortdurende erfpachtstelsel, waarbij:
Ad 6.a. De effecten zijn uitgesplitst naar het financiële effect als gevolg van het hanteren van een andere methode voor de grondwaardebepaling en de financiële effecten van de stelselwijziging van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.
Er is voor gekozen om de effecten van de voorgestelde wijzigingen in het eeuwigdurende erfpachtstelsel op te splitsen in twee deeleffecten omdat de gemeente ook zonder over te stappen op het eeuwigdurende stelsel haar grondprijsbeleid kan aanpassen. Het effect van de voorgestelde wijziging van grondwaardebepaling staat daarmee in feite los van de stelselwijziging van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

Ad 6.b. De effecten zijn gepresenteerd voor bestaande en voor nieuwe erfpachtrechten.

De resultaten worden afzonderlijk gepresenteerd voor bestaande rechten en nieuwe rechten, omdat de omvang van het aantal bestaande rechten namelijk zeker is, maar de omvang van de nieuw uit te geven rechten in de toekomst niet. Uitgangspunt voor de nieuwe erfpachtrechten is dat er de komende 25 jaar gemiddeld 2.175 nieuwe rechten voor marktwoningen per jaar bijkomen. De periode daarna is erg onzeker en voor deze periode zijn geen nieuwe rechten meegenomen in de analyse.

Ad 6.c. De effecten zijn, op basis van extrapolatie van 83.000 woningen, doorgerekend voor 200.000 marktwoningen op erfpacht en de corporatiewoningen en niet-woningbouw zijn buiten beschouwing gelaten.
De voorgestelde wijzigingen zijn voor woningbouw zodanig uitgewerkt dat een financiële doorrekening gemaakt kon worden. Voor niet-woningbouw ontbreken essentiële gegevens omtrent grondwaardebepaling, waardoor de doorrekening voor deze bestemmingen niet gemaakt kon worden. Corporatiewoningen zijn niet meegenomen in de financiële doorrekening omdat zij buiten de vernieuwing van het erfpachtstelsel vallen.

Ad 6.d. De analyse heeft op een geaggregeerd niveau plaatsgevonden en het effect voor individuele rechten kan hiervan afwijken.
De analyse is modelmatig aangepakt en gebaseerd op gemiddelden. Op individueel niveau kunnen de gepresenteerde verschillen tussen huidige en voorgestelde methode van grondwaardebepaling en stelselwijziging anders uitpakken.

Ad 6.e.Voor de doorrekening is een basisscenario gehanteerd, waarin een aantal aannames is gedaan, zijnde:
Ad 6.e.vi. een langjarig canonpercentage van 4,3% in het voortdurende stelsel en 3,55% in het eeuwigdurende stelsel.
De canonpercentages komen in beide stelsels op een andere wijze tot stand. In het huidige stelsel wordt het canonpercentage vastgesteld op basis van de gemiddelde rente van de vijf langstlopende staatsleningen. Bij het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt het advies van de GWC gevolgd. Deze systematiek gaat ervan uit dat het canonpercentage:

- wordt vastgesteld op basis van een rente met een kortere looptijd;
- wordt gecorrigeerd voor inflatie omdat de canon tussentijds wordt geïndexeerd;
- rekening houdt met een risico-opslag.

Dit leidt in het eeuwigdurend erfpachtstelsel in de meeste gevallen tot een lager canonpercentage dan in het huidige stelsel, behalve bij een zeer lage reële rente (rond de 0%, zoals nu het geval is).

Ad 6.e.viii. dat alle erfpachters aan het einde van hun lopende tijdvak overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en er geen sprake is van tussentijdse overstappers
Het college is voornemens om een tussentijdse overstap (dus terwijl het voortdurende contract nog loopt) mogelijk te maken. In de modelmatige financiële analyse is echter als basisuitgangspunt genomen dat een overstap plaatsvindt bij einde tijdvak, als het oude contract afloopt. Het effect voor de gemeente is op korte termijn verwaarloosbaar (bestaande contracten worden uitgediend, er worden wel wat extra transactiekosten gemaakt). Het effect van tussentijds afkopen op de iets langere termijn is dat de gemeente naar verwachting wat minder opbrengsten uit de canonbetaling / afkoop haalt, als het uitgangspunt wordt gehanteerd dat de woningwaarde zich sneller ontwikkelt dan CPI.

Ad 6.e.ix. dat 10% van de bestaande erfpachters kiest voor afkoop bij overstap aan het einde

van het tijdvak en 50% van de nieuwe erfpachters kiest voor afkoop
Voor de financiële analyse is in het basisscenario uitgegaan van de meest realistische verwachting van het afkooppercentage op dit moment. Dit hangt onder andere af van de financieringsmogelijkheden, de rente ten opzichte van het canonpercentage, de fiscale behandeling (die is op dit moment iets gunstiger voor canonbetaling) en persoonlijke voorkeuren. De gemeente verwacht voor bestaande rechten dat 90% kiest voor canonbetaling en 10% voor afkoop. Voor nieuwbouw is de verhouding 50%/50% verondersteld. Het verschil zit in het feit dat kopers van nieuwbouw de afkoop kunnen meefinancieren met de koop van het huis, terwijl een herziening van een bestaand recht vrijwel nooit samenvalt met een verkoopmoment. De bewoner moet dan speciaal voor de erfpachtafkoop financiering aanvragen bij de bank en dat zullen de meesten niet doen. In het verleden is ongeveer 80% van de nieuwe uitgiften afgekocht, op dit moment wordt slechts 20% afgekocht. Omdat de gekozen uitgangspunten met een grote onzekerheidsmarge zijn omgeven, zijn deze betrokken in de gevoeligheidsanalyse.

Ad 6.e.x. een verondersteld verschil in grondwaarde voor nieuwe rechten tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel van 18%
In het bestaande stelsel bepaalt de gemeente voor nieuwe erfpachtrechten een canon en een afkoopsom voor een periode van 50 jaar. In het nieuwe stelsel zal de gemeente een eeuwigdurende canon en een eeuwigdurende afkoopsom bepalen. De afkoopsom voor een periode van 50 jaar is gebaseerd op het geldende grondprijsbeleid. De eeuwigdurende afkoopwaarde ligt logischerwijs hoger, maar de eeuwigdurende afkoopwaarde op basis van de residuele methode is nog niet bekend. Op basis van een beperkte theoretische analyse heeft Rebel aangenomen dat de eeuwigdurende afkoopsom gemiddeld 18% hoger ligt dan de afkoopsom voor 50 jaar, waarbij deze 18% een opslag representeert voor de canon van jaar 50 tot eeuwigdurend.

Ad 6.f. Voor nieuwe rechten is geen korting op de grondwaarde gehanteerd
Voor nieuw uit te geven erfpachtrechten zal geen korting op de grondwaarde gelden. Dit is als uitgangspunt in de financiële analyse verwerkt.

Ad 6.g. Voor bestaande rechten in het voortdurende stelsel is een depreciatie van 25% en een afslag van 13,6% voor correctie deskundigheidsoordeel op de grondwaarde gehanteerd en voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel is een korting verondersteld die gelijk is aan de gemeentelijke depreciatie in het voortdurende stelsel, zijnde 25%
In het huidige voortdurende erfpachtstelsel kunnen erfpachters het aanbod van de gemeente verwerpen en deskundigen vragen een grondwaarde en canon te bepalen. Rebel hanteert een afslag van 13,6% op de grondwaarde als correctie deskundigen, het zogenaamde deskundigheidsoordeel. Deze 13,6% is afgeleid uit het rapport van de Rekenkamer in 2012 "*Canonherzieningen einde tijdvak - De gemeentelijke aanbiedingen onderzocht*" waarin de gemeentelijke aanbiedingen zijn vergeleken met de canonbepaling door deskundigen.
Het bestuur heeft nog geen besluit genomen ten aanzien van de hoogte van de korting voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel. Om toch een realistische financiële vergelijking van beide systemen te kunnen maken is modelmatig uitgegaan van een korting in het eeuwigdurende stelsel die gelijk is aan de depreciatie die in het voortdurende stelsel wordt gehanteerd.

Ad 6.h.De uitkomst van de analyse laat zien dat de gemiddelde grondwaarde op basis van de

voorgestelde methode van grondwaardebepaling (conform het advies GWC) verschilt ten opzichte van de gemiddelde grondwaarde op basis van de huidige methode van grondwaardebepaling, waarbij:
Ad 6.h.i.de gemiddelde grondwaarde in 2016 in het voorgestelde systeem 11% hoger ligt, waarbij voor de huidige methode uitgegaan is van een marktwaarde gebaseerd op transacties tot en met het tweede kwartaal van 2015 en voor de voorgestelde methode de WOZ-waarde per 1-1-2014 het uitgangspunt is;
De gemiddelde basisgrondwaarde 2016 is 11% hoger in de voorgestelde methode van grondwaardeberekening. De gemiddelde marktwaarde is hoger bij de huidige methode, met name omdat gekeken wordt naar transacties tot en met het tweede kwartaal 2015, terwijl bij de nieuwe methode de WOZ-waarde per 1-1-2014 genomen wordt (die is gebaseerd op transacties in 2013). Daarnaast wordt bij de huidige methode uitgegaan van nieuwbouwstaat terwijl bij de WOZ-waardebepaling de actuele staat van het vastgoed leidend is.

Ad 6.h.ii.de gemiddelde grondwaarde in 2018 in het voorgestelde systeem ligt 48% hoger, omdat de WOZ-waarde in de voorgestelde methode een inhaalgroei maakt als gevolg van een sterke woningwaardeontwikkeling tussen 1-1-2014 en 1-1-2016
Rebel maakt voor haar model gebruik van langjarige verwachte vastgoedwaardeontwikkeling van 2,25% per jaar. Omdat de gerealiseerde ontwikkeling van de afgelopen twee jaar bekend is, is voor de correctie van de WOZ-waarde ten behoeve van de basisgrondwaarde 2018 (WOZ-waarde 2016) de werkelijke ontwikkeling gebruikt. De woningwaarde in Amsterdam is de afgelopen twee jaar sterk gestegen. Deze stijging is al verwerkt in de grondwaarde bij de huidige methode, maar nog niet in de voorgestelde methode, omdat deze twee jaar vertraging heeft. Bij de voorgestelde methode is daardoor een inhaalgroei te verwachten van 16% op de marktwaarde over 2 jaar (de verwachte ontwikkeling in WOZ-waarde van 1-1-2014 naar 1-1-2016), tegenover een reguliere lange termijn groeipercentage van 2,25% per jaar in de huidige methode. Zo ontstaat een 'structureel' verschil van 48% in de basisgrondwaarde 2018 voor beide berekeningswijzen, die vervolgens ieder jaar constant blijft in het langjarig doorgerekende basisscenario.

Ad 6.h.iii. de gemiddelde grondwaarde in 2018 na correcties in de huidige en voorgestelde wijze van berekening ligt in het voorgestelde systeem 72% hoger
De gemiddelde marktwaarde is door de correcties vrijwel gelijk, maar door het verschil in de opstalwaarde is de gemiddelde grondwaarde bij de nieuwe methode hoger. Na afslagen en kortingen is het structurele verschil tussen de huidige en voorgestelde grondwaarde 72%. In beide berekeningswijzen is hetzelfde kortingspercentage (25%) gehanteerd, maar ontstaat het verschil door het deskundigheidsoordeel (-13,6%), dat specifiek verbonden is aan het huidige erfpachtstelsel.

Ad 6.i. De uitkomst van de analyse laat zien dat de waarde van de netto opbrengsten uit canonbetaling en afkoop over de komende 100 jaar bij elkaar opgesteld en uitgedrukt in netto contante waarde 2016 voor:

i. het hanteren van een nieuwe methode van grondwaardebepaling leidt tot 43% hogere opbrengsten bij bestaande rechten voor de gemeente (deeleffect 1);
ii. de stelselwijziging leidt tot 4% hogere opbrengsten bij bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel voor de gemeente ten opzichte van het voortdurende stelsel (deeleffect 2);
iii. de stelselwijziging leidt tot 10% hogere opbrengsten bij nieuwe rechten in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel;

iv. voor beide effecten en bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk leidt tot 36% hogere opbrengsten voor de gemeente in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.

Ad 6.j. De uitkomsten uit het basisscenario moeten altijd in samenhang en combinatie met de gevoeligheidsanalyses moeten worden bezien, omdat de opbrengsten, de hoogte van de korting en risico-opslag en de aangenomen verschillen tussen beide stelsels kunnen fluctueren.
In het basisscenario is een korting van 25% op de grondwaarde verondersteld. Naar mate de gemeente meer korting verstrekt wordt het verschil in waarde tussen beide systemen kleiner. In plaats van een percentage kan er ook gekozen worden voor een vaste korting op de grondwaarde per m² of een vaste korting per woning.
Uitgegaan is van een risico-opslag van 1,75%. Een lagere risico-opslag betekent een lagere canon of afkoopsom in het eeuwigdurende stelsel. Het verschil tussen het voortdurende stelsel en eeuwigdurende stelsel neemt hierdoor af.
Ook exogene ontwikkelingen ten aanzien van verschillen in woningwaardeontwikkeling, reële rente, CPI, verhouding afkoop en canon, bouwkostenontwikkeling en ontwikkeling verouderingsfactor beïnvloeden de uitkomsten van het basisscenario.

Ad 6.k. De gevoeligheidsanalyse laat zien dat:
i. bij het hanteren van andere aannames voor de bestaande rechten de kans nihil is dat voortdurende stelsel meer oplevert dan bij eeuwigdurende erfpacht;
ii. bij nieuwe rechten de verhouding tussen het nieuwe en bestaande stelsel vooral afhangt van het veronderstelde verschil in grondwaarde.

Ad 6.l. De introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel vanuit het financieringsperspectief van de gemeente heeft de volgende effecten:
Ad 6.l.i. Een niet zorgwekkende verslechtering van de schuldratio's in zowel het voortdurende als eeuwigdurende erfpachtstelsel
De trend van beide schuldratio's is weliswaar een negatieve, de solvabiliteit blijft ruim boven de VNG norm van voldoende houdbaar. De schuldquote daalt onder de VNG norm van voldoende houdbaar maar blijft boven de VNG norm van onhoudbaar. Indien gewenst kan gestuurd worden op de schuldratio's. Dit zou kunnen door het aandeel afkoop te verhogen of door erfpachtopbrengsten in te zetten voor schuldreductie.

Ad 6.l.ii. Een solvabiliteit die in het eeuwigdurende stelsel sterker daalt dan in het voortdurende systeem
De solvabiliteit daalt sterker omdat de reserve afkoopsommen eeuwigdurend niet meer op de balans wordt gepresenteerd (passivazijde) alsmede de grondwaarde erfpachtgrond afgekocht eeuwigdurend stelsel (activazijde). Dit is een boekhoudkundig effect maar het heeft wel invloed op deze ratio.

Ad 6.l.iii. Een minder sterk toenemende schuldquote in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.
Dit wordt veroorzaakt doordat de canonopbrengst en daarmee het begrotingstotaal in het eeuwigdurende stelsel iets hoger is dan in het voortdurende stelsel.

Financiële toelichting bij de beslispunten:
De in deze voordracht opgenomen beslispunten leiden op dit moment niet tot financiële consequenties voor de gemeente omdat het de uitgangspunten beschrijft voor de verdere

uitwerking en nog niet het besluit voor het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel betreft. Wel geeft de opgenomen financiële analyse inzicht in de financiële consequenties die bij de verdere uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel kunnen optreden. Bij de besluitvorming over de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel zal op basis van de bij die besluitvorming horende financiële analyse duidelijk zijn welke financiële effecten optreden bij de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Ad 7. De wethouder Grondzaken te mandateren voor het opstellen van een openbare raadsvoordracht ten behoeve van de vergadering van de raadscommissie RO van 3 februari 2016 en de vergadering van de gemeenteraad van 10 februari 2016

De gemeenteraad wordt gevraagd om in te stemmen met de hier voorliggende uitwerking van het advies van de GWC als uitgangspunt voor het opstellen van de Algemene Bepalingen, Overstapregeling en Grondprijzenbrief. Dit raadsbesluit geeft duidelijkheid over de beoogde inrichting van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

~~Tevens wordt in de raadsvoordracht meegenomen de wijze waarop:~~

- ~~invulling is gegeven aan motie 1263 uit 2014 inzake de beschouwing van lange-termijneffecten van de hervorming van erfpacht en aan motie 1039 uit 2015 inzake erfpacht en schuld;~~
- ~~invulling is gegeven aan de toezeggingen in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 28 oktober 2015, waarin de bestuurlijke reactie van het college dd. 6 oktober 2015 op het advies van de Grondwaardecommissie is besproken.~~

Ad 8. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

Op deze collegevoordracht wordt geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. .

Ad 9. Geheimhouding op te leggen tot 14 januari 2016 op de meegezonden bijlagen bij deze voordracht op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

Ad 10. In te stemmen met het openbaar maken per 14 januari 2016 van de meegezonden bijlagen bij deze voordracht.

Op de meegezonden bijlagen wordt tot 14 januari 2016 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze bijlagen openbaar worden gemaakt voor daarover door het College een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgelegd tot het college over de opheffing van de geheimhouding heeft beslist en de definitieve stukken gereed zijn voor verzending op 14 januari 2016 aan de raadscommissies RO en Financiën en publicatie.

Binnen de gemeente

Buiten de gemeente

Portefeuille 32
Agendapunt A1

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 12 januari 2016

B&W

Financiële onderbouwing

Conclusie: de genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Geheimhouding

Communicatie

Binnen de gemeente

Na collegebesluit tot openbaarmaking:
- Verzending via de dagmail van de bijlagen bij deze collegevoordracht aan de leden van de raadscommissies RO en Financiën
- Opnemen in de besluitenlijst
- Publicatie van de notitie "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" en het rapport van Rebel op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente

Na collegebesluit tot openbaarmaking:
- Persbericht.
- Publicatie van de notitie "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" en het rapport van de RebelGroup op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Meegestuurd

1. Notitie "Het eeuwigdurend erfpachtstelsel, de contouren".
2. Rapport Financiële effecten van het voorstel eeuwigdurende erfpacht van adviesbureau Rebel

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl

Behandelaar in 2.0

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl

Nummer ZD2015-009038