TEKST VOOR ANNOTATIE VOOR VAN DER BURG BIJ RAADSCOMMISSIE RO 3 FEBRUARI

Punt 11. Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht
(ter advisering aan de raad)

Met de voordracht en de college inzicht geeft in:
a. de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften;
b. de uit te werken punten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling;
c. de stappen om te komen tot verwerking van deze uitgangspunten in de Algemene Bepalingen, Grondprijsbeleid en Overstapregeling.

Het college heeft kennisgenomen van de analyse van Rebel maar benadrukt dat het doorgerekende basisscenario geen collegestandpunt is over de verschillende parameters. De Rebelrapportage geeft inzicht in de verschillen tussen de stelsels en de verschillende scenario's van parameters en laat zien dat:
- de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht;
- 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.

In de voorstellen van het college aan de raad wordt onderscheid gemaakt tussen het proces om te komen tot eeuwigdurende erfpacht voor a. nieuwe uitgiften en b. overstappen.
M.b.t. nieuwe uitgiften wordt de raad gevraagd in te stemmen met de uitgangspunten:
- Wijze van grondwaardebepaling
- Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht
- Het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom
- De afslag op de grondwaarde wegens bestemmingsbeperkingen
- De wijze van bepaling van canon en afkoopsom
- De methodiek van wijzigingen bij eeuwigdurende erfpachtcontracten
- De financiële effecten voor erfpachter en gemeente.

en het college opdracht te geven deze uitgangspunten op te nemen in de nieuwe Algemene Bepalingen (AB) en het grondprijsbeleid.

Voor wat betreft overstappen wordt de raad gevraagd het college opdracht te geven voor het uitwerken van de Overstapregeling, met als uitgangspunten dat:
- de uitwerking mede in overleg met stakeholders zal plaatsvinden;
- de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel financieel redelijk moet zijn;
- de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren;
- de inkomsten van de gemeente op de korte termijn niet verslechteren.

Indien de raad op 10 februari instemt met de voorstellen zijn de belangrijkste mijlpalen voor de nieuwe uitgiftes in 2016:
- februari/maart: vrijgave door college van AB voor inspraak
- juni/juli: het Grondprijsbeleid wordt (na de inspraak over de AB) samen met de AB ter besluitvorming aan de raad voorgelegd
- na het raadsbesluit starten alle nieuwe onderhandelingen onder eeuwigdurende erfpacht

Voor de Overstapregeling zijn er meer onzekerheden over de planning, in de raadsvoordracht is de volgende planning opgenomen:
- april: consultatie over kortingspercentage ten behoeve van overstapregeling

- mei/juni: na inspraak over de AB, vrijgave door college van de overstapregeling voor inspraak
- najaar: Vaststelling Overstapregeling door gemeenteraad

Wat zijn de te verwachten discussiepunten:

- Index- en/of vaste canon: het college stelt voor uit te gaan van indexcanon. Tijdens de inspraak over de AB zal worden gevraagd of er daarnaast behoefte is aan vaste canon.
- Het college wil onderzoeken of verplichte afkoop voor nieuwe uitgiften en verplichte afkoop voor commercieel vastgoed bij canonherziening en nieuwe uitgiften een mogelijkheid is. Tijdens de inspraak zal worden voorgelegd of verplichte afkoop in die situaties verplicht zou kunnen worden.
- De verschillen in grondwaarden tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. De verschillen ontstaan door een pure vergelijking van 2 systemen waarbinnen nog allerlei keuzes zijn te maken over parameters. Niet onbelangrijk: een belangrijk verschil ontstaat doordat de markt de afgelopen 2 jaar sterk is gestegen.
- De verouderingsfactor wordt door verschillende partijen niet goed bruikbaar geacht. De gemeente heeft de verouderingsfactor toegepast en getest. Daaruit bleek dat de verouderingsfactor deed waarvoor hij is bedoeld: de kwaliteit, ouderdom of onderhoud van de woning moet de grondwaarde niet beïnvloeden. De verouderingsfactor compenseert de WOZ voor deze verschillen en doet dat daadwerkelijk. Wel kiest de gemeente er voor om uit te gaan van een straatquote zodat eventuele uitschieters in de verschillende parameters worden uitgemiddeld.
- De korting bij overstap hangt samen met andere keuzemogelijkheden binnen de Overstapregeling en wordt dus nu nog niet voorgelegd. Het college wil de beslissing bovendien pas nemen na consultatie van een aantal betrokken partijen. Zo gaat zij op zoek naar het omslagpunt waar de GWC naar verwijst, dat wil zeggen het moment waarop mensen geneigd zijn om over te stappen. Voor de consultatie over de korting worden in de raadsvoordracht wel kaders meegegeven.
- Canonpercentage
  Het college stelt voor om alleen te kiezen voor indexcanon en niet voor vaste canon maar dit nog wel onderwerp van inspraak te laten zijn. Over het canonpercentage zelf heeft de gemeente nog geen besluit genomen over het risicopercentage. De GWC adviseert een percentage tussen de 1,5 en 2%. In de raadsvoordracht heeft de gemeente het risicopercentage als volgt onderbouwt: Het college is van mening dat de risico-opslag zoals de GWC en 5.1.2e en 5.1.2e doen, moet worden gebaseerd op de financieringskosten in de woningmarkt. De door de GWC aangegeven bandbreedte van 1,5%-2% voldoet hieraan. Voor dit moment gaat het college uit van een risicopercentage van 1,75% maar bij de vaststelling van het grondprijsbeleid zal hierover een definitief besluit worden genomen.

Rapport MWC: de stukken van de MWC zijn meegezonden als bijlage bij de raadsvoordracht en daarnaast ook geagendeerd als agendapunt 12. De raadscie. Financiën is uitgenodigd voor agendapunt 11.

Aanpassing raadsvoordracht met betrekking tot onderzoek verplichte afkoop
In de door het college op 19 januari vastgestelde raadsvoordracht bleek een foutieve zin te staan in een toelichtende alinea: “De inspraak over de Algemene Bepalingen 2016 zal worden gebruikt om dit voornemen tot verplichte overstap bij nieuwe uitgiften te toetsen.” Hier had moeten staan: “De inspraak over de Algemene Bepalingen 2016 zal worden gebruikt om de wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften te toetsen.” Deze correctie is verwerkt in de voor de commissie en de raad geagendeerde raadsvoordracht.
Achteraf hebben we geconstateerd dat deze onjuiste zin toch is blijven staan in de aan de commissie en raad gestuurde bijlage “Het eeuwigdurend erfpachtstel uitgewerkt” (pag. 8). Mocht dit ter sprake worden gebracht in de vergadering, dan kunt u benadrukken dat de betreffende formuleringen in de raadsvoordracht en de daarin opgenomen besluiten de juiste zijn.

Verwerking moties en toezeggingen
In de bijlage bij de raadsvoordracht "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan moties en toezeggingen aan de raadscommissie rond de vernieuwing. Onderstaand een overzicht hiervan met de betreffende paginaummers:

Moties:
- Motie 1263 (Van Osselaer) inzake de beschouwing van de lange termijn effecten van de hervorming van erfpacht in Amsterdam: pag. 38.
- Motie 1039 Begroting 2016 - erfpacht en schuld (Paternotte, Guldemond): heroverwegen wenselijkheid financieren van commerciële partijen middels canonbetalende erfpacht: pag. 52.

Toezeggingen:
- Nadere informatie inzake individuele overstap waar het een lid van een niet-overstappende VvE betreft (Boomsma, Van der Ree): pag. 32.
- Uitwerking van de berekeningswijze van bouwkosten naar aanleiding van de genoemde RIGO-berekeningen (Boomsma, Van der Ree, Van Osselaer): pag. 20.
- notitie verouderingscomponent (Van der Ree): pag. 20.
- Twee besluiten één voor AB en één voor overstap (Van Osselaer): pag.11.
- Rekenvoorbeelden financiële effecten (Van Osselaer): pag. 35.
- Afkoop in termijnen (Boomsma): pag. 28.
- Notitie kortingspercentage (Boomsma): pag. 33.
- Notitie onderbouwing risicopercentage (Boomsma): pag. 26.

Voor wat betreft de toezegging van 28 oktober 2015 aan raadslid Nuijens voor een brief inzake het aanbieden van een kortdurend tijdvak zonder deskundigenprocedure: deze brief met de reactie namens het BT is t.k.n. aangeleverd voor de raadscommissie van 3 februari.

Punt 12. Rapport Marktwaardecommissie (MWC) (ter bespreking en kennisneming)

Het rapport is op verzoek van dhr. Boomsma geagendeerd. Op 2 februari vindt een technische sessie plaats tussen leden van de raadscommissie RO en de MWC. Projectteam VES is hierbij aanwezig als toehoorder.

Het college heeft op 26 januari de brief aan de raadscommissie vastgesteld met de reactie van het college op het MWC-rapport. Deze brief wordt aan de commissie per dagmail verstuurd. Hoofdlijn van de brief van het college is: het college heeft kennisgenomen van het advies van de MWC en beschouwt het advies als inspraakreactie. Het college zal het advies, net zoals zij dat ook ten aanzien van andere reacties zal doen, betrekken bij de inspraak over de AB en de Overstapregeling en reageert op dit moment dan ook niet inhoudelijk op het advies van de MWC. Het college ziet in het MWC-advies geen aanleiding om vooruitlopend op de inspraak de voorstellen voor de uitwerking van het eeuwigdurend erfpachtstelsel bij te stellen. Het college hecht eraan duidelijkheid te geven over de kaders waarbinnen het college zich gehouden voelt het nieuwe erfpachtstel uit te werken, nl. de eerdere bestuurlijke besluiten over de invoering van eeuwigdurende erfpacht, het respecteren van bestaande erfpachtcontracten, transparantie en consistentie in de stelseluitwerking en voortzetting van het gesprek met stakeholders over de invoering van het stelsel.

Een aantal punten worden hieronder toegelicht:

De basis:

- De gemeente beschouwt het rapport van de MWC als inspraakreactie en zal deze ook op dezelfde wijze betrekken als de andere inspraakreacties, het college ziet geen aanleiding om haar eigen voorstellen niet op dit moment aan de raad voor te leggen.
- Erfpacht is een gegeven en daar moet niet aan voorbij worden gegaan. Erfpacht betekent dat de erfpachter een gebruiksvergoeding betaald per tijdvak, erfpachter en gemeente zijn dit privaatrechtelijk met elkaar overeengekomen. Aan het einde van een tijdvak volgt dan ook altijd een nieuw tijdvak met een nieuwe gebruiksvergoeding. Bij eeuwigdurende erfpacht is dat dan wel een eeuwigdurend tijdvak.

Daarnaast:
- Eerder heeft het college besloten dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel toekomstbestendig, transparant en eerlijker voor de erfpachter zijn. Daarnaast is het uitgangspunt dat de invoering van het stelsel op de korte termijn niet tot een financieel nadeel voor de gemeente leidt.
- Het college is vanaf het collegeakkoord met stakeholders in gesprek over de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel en zal dat ook blijven doen, ook over de erfpachtkosten bij overstap.

Dan een aantal inhoudelijke punten:
Het advies is om niet op deze inhoudelijke punten in te gaan maar omdat de discussie er toch toe zou kunnen leiden een korte toelichting:
- Grondwaarde
  De MWC komt niet tot een methode voor de bepaling van de grondwaarde maar stelt een methode voor om tot een berekening van de eeuwigdurende afkoop te komen. De MWC doet daarmee een financieel afwikkelingsvoorstel om vanuit de bestaande erfpachtcontracten over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht.
  Het college vindt het belangrijk om de grondwaarde te kunnen bepalen omdat de grondwaarde niet alleen van belang is bij de bepaling van de canon en afkoopsom bij de overstap maar ook omdat deze waarde van belang is bij wijzigingen op verzoek van de erfpachter in het erfpachtcontract (zoals bijvoorbeeld bij bestemmingswijzigingen).
  Met de MWC is het college van mening dat er sprake is van een waardeverschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht. Om die reden stelt het college in de uitwerking van het eeuwigdurende erf-pachtstelsel dan ook voor om de onbezwaarde grondwaarde met 1% te verlagen om tot de grondwaarde te komen horende bij erfpacht.
- Verouderingsfactor
  De MWC stelt dat de toepassing van de verouderingsfactor leidt tot een kunstmatig lage opstalwaarde en daarmee tot een kunstmatig hoge grondwaarde, wat niet zou stroken met gangbare opvattingen bij vastgoedwaardering. De MWC concludeert dat het onverstandig is een verouderingsfactor toe te passen bij erfpachtconversies, vanwege het kunstmatige en experimentele karakter.
  De gemeente vindt dat de stichtingskosten gecorrigeerd moeten worden voor veroudering. Veroudering van de opstal zit immers in de vastgoedwaarde verwerkt en indien dit waarde effect niet in de opstalwaarde gecorrigeerd wordt zou dit resulteren in een kunstmatig lage grondwaarde. Hiermee zouden eigenaren van nieuwe en/of goed onderhouden panden benadeeld worden ten opzichte van eigenaren van versleten en/of slecht onderhouden panden op een vergelijkbare locatie.
  De gemeente heeft de door de GWC aangedragen (en door 5.1.2e onderzochte) verouderingsfactor getest om te zien of de verouderingsfactor ook daadwerkelijk leidt tot de beoogde correctie. Dit is het geval. Om die reden is de gemeente van mening dat de verouderingsfactor een goede methode is om de opstalwaarde te corrigeren voor het verschil in onderhoud en ouderdom.
- Canonbepaling
  De MWC komt tot een erg laag canonpercentage doordat:
  - Geen inflatie wordt meegenomen in het percentage
  - Geen risicopercentage wordt meegenomen voor het lange-termijn rente risico

De MWC vindt dat de gemeente eens per 10 jaar de canon moet aanpassen om te corrigeren voor bovenstaande parameters. Dat is niet transparant en maakt de vergelijking onzuiver. Kortom, het canonpercentage klinkt aantrekkelijk maar bevat niet alle kosten. Te meer omdat de MWC voorstelt de administratiekosten separaat in rekening te brengen.

- Overstappen
  De MWC stelt voor af te kopen op basis van 17x de huidige canon.
  De MWC stelt voor om een methode voor een fiscale heffingsgrondslag in het kader van een specifieke belastingheffing bij overdracht en/of vererving, te extrapoleren naar het berekenen van de waarde van de bloot eigendom en/of eeuwigdurende afkoopsommen. Dit is geen logische grondslag omdat die geen zicht geeft op de werkelijke waarde van de bloot eigendom of de werkelijke netto contante waarde van de canonreeks die met betaling van een afkoopsom bij vooruitbetaling wordt voldaan.

5.1 5.1.2e, tel. 5.1.2e