Gemeente Amsterdam

Vergelijking tussen Overstapregeling 2017 en Modernisering Erfpachtstelsel 2013

Aan (10)(2e) (Directie Juridische Zaken)
Van (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e) (Projectteam VES)

Datum 8 mei 2017

Inleiding
Directie Juridische Zaken heeft aan Projectteam VES gevraagd een overzicht te leveren van de gelijkenissen en verschillen tussen het voornemen tot modernisering van het erfpachtstelsel in 2013 en de Vernieuwing van het erfpachtstelsel waaraan projectteam VES nu werkt.
In paragraaf 1 is kort uiteengezet hoe het huidige erfpachtstelsel werkt. In paragraaf 2 worden kort de uitgangspunten van de Modernisering Erfpacht Amsterdam uit 2013 beschreven. De Vernieuwing Erfpacht Stelsel in Amsterdam (VES) is in twee delen gesplitst: eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften en de Overstapregeling voor bestaande erfpachters naar eeuwigdurende erfpacht. In paragraaf 3 wordt beschreven het eerste deel van de VES: het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgifte en in paragraaf 4 het tweede deel van de VES: de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht. Vervolgens een korte samenvatting van de verschillen tussen de MEA en de Overstapregeling (paragraaf 5) en overeenkomsten (paragraaf 6) tussen beide voornemens tot aanpassing van het erfpachtstelsel.

1. Het huidige voortdurende erfpachtstelsel (AB2000)

Zowel voor koopwoningen als voor overige bestemmingen
In het huidige erfpachtstelsel zijn de erfpachtrechten opgedeeld in administratieve tijdvakken van 50-jaar. Voor iedere 50 jaar geldt een grondwaarde, waaruit een canon wordt afgeleid, die wordt vastgesteld door:

- overeenkomst bij nieuwe gronduitgifte; of
- acceptatie gemeentelijk voorstel bij de 50-jarige grondwaarde en canonherziening; of
- onafhankelijke grondwaarde en canonvaststelling door drie taxateurs bij de 50-jarige canonherziening.

Gedurende het 50-jarige tijdvak wordt de canon (in de meeste gevallen) geïndexeerd met de inflatie, verminderd met één procentpunt per jaar. De erfpachter heeft de mogelijkheid om de canon voor het restant van het 50-jarige tijdvak vooruit te betalen ("afkopen"). Gedurende deze 50 jaar wijzigt de canon verder niet (ongeacht tussentijdse waardestijgingen of –dalingen), behalve wanneer het perceel meer waard wordt, omdat de erfpachter een wijziging van de erfpacht aanvraagt (bijv. een bestemmingswijziging of bij perceeluitbreiding).

2. Modernisering Erfpacht Amsterdam (MEA, 2013)

Onderhavige tekst en uitleg is ontleend aan het consultatiedocument, vrijgegeven voor consultatie d.d. 22 mei 2013 door het College van B&W.

Particuliere woningen
Drie veranderingen ten opzichte van de bestaande stelsel vormen de kern van het voorstel uit 2013:

- De canonherziening vindt plaats op het moment dat de woning van eigenaar verandert.
- De nieuwe canon wordt op basis van de overeengekomen transactieprijs berekend, met behulp van de residuele grondwaardemethodiek.
- Alle woonrechten onder de nieuwe voorwaarden worden canonbetalend.

Op het moment dat iemand zijn of haar woning verkoopt komt men een transactieprijs overeen. Deze prijs vormt de grondslag voor de herziening van de canon. Dat is anders dan in het huidige stelsel. Nu berekent de gemeente bij het verlopen van het tijdvak op basis van marktinformatie de waarde van de woning en de onderliggende grond.
Op basis van de overeengekomen transactieprijs wordt door middel van de residuele grondwaardemethode de grondwaarde en vervolgens de canon bepaald. De residuele grondwaardemethodiek kan op iedere locatie op een zelfde wijze worden toegepast. Er wordt hiervoor een rekenformule opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen.
Aan de canonherzieningsprocedure komt geen deskundige meer te pas. Het wordt een eenduidige rekenformule waarbij de afgesproken transactieprijs er 'aan de ene kant in gaat' en de te betalen canon 'er aan de andere kant uit komt'. Omdat de rekenformule door iedereen te gebruiken is, weet iedereen bij het sluiten van de koop hoe hoog de canon gaat worden. Dit betekent dat de koopprijs en de hoogte van de canon elkaar beïnvloeden, omdat mensen die kopen uit zullen gaan van een bedrag aan woonlasten die ze bereid zijn te betalen.

Gelijkmatige woonlasten gedurende de hele woonduur
In de nieuwe Algemene Bepalingen wordt de canon herzien als de woning een nieuwe eigenaar krijgt. Vervolgens verandert de canon gedurende de hele woonduur alléén door indexering met inflatie, tot op het volgende moment dat de woning wordt verkocht. De plotselinge canonsprong (eens per 50 jaar) behoort tot het verleden.

Samengevat de wijziging van MEA 2013 voor koopwoningen:

- De grondwaarde en de daaruit afgeleide canon wijzigt bij iedere woningoverdracht (gemiddeld eens per 9 jaar) en wordt bepaald o.b.v. de actuele waarde op het meest recente overdrachtsmoment.
- De nieuwe grondwaarde en de daarvan afgeleide canon hangt af van de transactieprijs van de woning en wordt bij iedere overdracht (op residuele basis) bepaald. Koper en verkoper hebben daardoor invloed op de hoogte van de canon.
- De canon wordt, gedurende de woonduur, jaarlijks geïndexeerd.
- In de AB2013 zou de rekenformule voor de grondwaarde worden opgenomen.
- Bij iedere overdracht gaat een groot deel van de grondwaardestijging of –daling, in de vorm van een hogere resp. lagere canon, naar de gemeente toe; een belangrijk deel van de waardeverandering van de grond bij verkoop aan de gemeente.
- Afkoop (vooruitbetaling) is niet meer mogelijk.
- De regeling geldt alleen voor nieuwe uitgifte en bij CHET's , er was geen overstapregeling voorzien.

De MEA (2013) voor overige bestemmingen (niet-wonen)

Voor overige bestemmingen bleven in de MEA gewoon 50-jarige tijdvakken met iedere 50 jaar een canonherziening gelden.

3. Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (2016)

Het coalitie akkoord (2014) stelt:

"*We gaan het erfpachtstelsel radicaal vernieuwen. In plaats van voortdurende erfpacht komt een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee creëren we een toekomstbestendig en transparant systeem, dat eerlijker is voor de erfpachter. We gaan het zo inrichten dat de gemeente er op korte termijn geen financieel nadeel van heeft.*
Het college gaat op korte termijn een commissie van onafhankelijke deskundigen om advies vragen over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk. Op basis daarvan zal het college een voorstel maken voor eeuwigdurende erfpacht, dat dient ter vervanging van het huidige systeem.
In het nieuwe stelsel komt geen recht op koop. Wel wordt het mogelijk om erfpacht af te kopen. Omdat eeuwigdurende afkoop dicht bij koop komt, zullen we geen volksraadpleging over dit onderwerp uitschrijven. Er komt een uitgewerkt voorstel om speculatie tegen te gaan."

Het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht, Vastgesteld door het college van B&W d.d. 10 februari 2015, stelt:

"*De invoering van eeuwigdurende erfpacht betekent een grote verandering die een einde maakt aan de complexiteit van het huidige stelsel en erfpachters zekerheid geeft over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht zal eenmaal, namelijk bij uitgifte of bij het moment van overstappen vanuit het huidige stelsel, een berekening worden gemaakt. Hierdoor komt de erfpachter daarna niet meer voor verrassingen te staan. Hij kan in het nieuwe stelsel kiezen voor canonbetaling*

of om in één keer af te kopen. De hoogte van de canon wordt jaarlijks geïndexeerd (b.v. met inflatie) maar wordt bij ongewijzigd gebruik dus niet meer aangepast op de grondwaardeontwikkeling.
Het nieuwe stelsel geldt voor koopwoningen en voor maatschappelijk en commercieel vastgoed.
De corporaties en het Havenbedrijf Amsterdam kennen maatwerkafspraken.

Bij het nieuwe stelsel wordt nog eenmaal een berekening gemaakt en heeft de erfpachter daarna eeuwigdurend duidelijkheid over de kosten van het gebruik van de grond. Alleen als de bestemming verandert of wanneer er bij commercieel vastgoed sprake is van volumewijzigingen zal de hoogte van de canon of afkoopsom worden aangepast."

Gemeenteraadsbesluit 22 juni 2016: AB2016
Op 22 juni heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Hieronder vielen de AB2016, het uitgiftebeleid en het bijbehorende grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht.

Met dit besluit worden alle nieuwe uitgiftes, zowel voor woonbestemmingen als voor niet-woonbestemmingen in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven.
Naar aanleiding van dit gemeenteraadsbesluit is geen referendumverzoek ingediend. Dit terwijl het oorspronkelijke referendumverzoek ging over de uitgangspunten voor de Algemene Bepalingen en het dus qua type besluit wel vergelijkbaar was.

De belangrijkste besluiten die de gemeenteraad heeft genomen:

Wat betreft de Algemene Bepalingen
"Vast te stellen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna te noemen: AB 2016), met als hoofdpunten:
De algemene uitgangspunten:

- *bij uitgifte of bij overstap vanuit het voortdurende stelsel zal eenmalig een canonberekening worden gemaakt; vanaf dat moment staat, bij gelijkblijvende bebouwing en bestemming en met uitzondering van indexering, de canon vast;*
- *wijziging van vloeroppervlak leidt voor erfpachter-bewoners niet tot canonaanpassing, voor erfpachters bij overige bestemmingen wel;*
- *voor de erfpachter geldt een gebruiksverplichting voor bebouwing en verplichting tot ingebruikname binnen een bepaalde periode.*

De verschillen in de AB 2016 met het voortdurende erfpachtstelsel. De voornaamste zijn:

- *in de AB 2016 kan de gemeente niet de algemene bepalingen aanpassen en eenzijdig op een erfpachtrecht van toepassing verklaren;*
- *in de AB 2016 zijn er geen canonherzieningen bij einde tijdvak meer;*
- *de wijze van canonbetaling is in de AB 2016 beperkt tot twee vormen: jaarlijks geïndexeerde canon en eenmalige afkoop;*
- *bij volumewijziging van een individuele particuliere koopwoning (erfpachter-bewoner) geldt in de AB 2016 geen canonherziening;*
- *in de AB 2016 is geen mogelijkheid tot ondererfpacht, tenzij de gemeente toestemming geeft;*
- *in de AB 2016 is opgenomen dat bij uitgifte een nulmeting bodemonderzoek plaatsvindt;*

- *in de AB 2016 is een integriteitsclausule opgenomen."*

Wat betreft het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht
"Vast te stellen het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met:
De uitgangspunten van het Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften:

- *De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald.*
- *Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is uitgangspunt om de marktconforme erfpachtgrondprijs te garanderen.*
- *In de gevallen dat de erfpachtgrondprijs en daarmee de canon niet door een tender tot stand komen, worden deze bepaald op basis van de residuele methode met een minimum erfpachtgrondprijs. Voor bestemmingen waarvoor geen residuele berekening kan worden gemaakt, is een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing.*
- *De wijze waarop erfpachtgrondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht voor de verschillende segmenten worden bepaald:*
  - *Er zijn minimale erfpachtgrondprijzen van toepassing. Voor het kalenderjaar 2016 is de minimale erfpachtgrondprijs (alle bedragen zijn excl. BTW op basis van BTW-belaste leveringen):*
  - *voor de bestemming wonen: € 210 per m² gebruiksoppervlak;*
  - *voor de bestemming parkeerplaatsen: € 1.825 per parkeerplaats;*
  - *voor alle andere bestemmingen: € 185 per m² bruto vloeroppervlak.*
- *Voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd. De vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs.*
- *De residuele methode leidt tot bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen. De nu opgenomen bandbreedtes zijn een momentopname en daarmee indicatief, omdat de marktconforme erfpachtgrondprijzen fluctueren in de tijd.*
- *De canon wordt marktconform bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, waarbij:*
  - *De reële rente wordt gebaseerd op het rendement van staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar en begrensd tussen de 1% en 3%.*
  - *De inflatieverwachting wordt vastgesteld op 2%.*
  - *De risico-opslag wordt vastgesteld op 1,5%. "*

4. Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht (2017)

Het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht, Vastgesteld door het college van B&W d.d. 10 februari 2015, stelt ten aanzien van de Overstapregeling:
"Erfpachters kunnen tussentijds of bij einde tijdvak overstappen naar het nieuwe stelsel. Er zal door de gemeente een onafhankelijke commissie worden ingesteld voor de methode waarop de waarde van het eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald. De verwachting is dat eeuwigdurende erfpacht

een hogere waarde heeft dan voortdurende erfpacht maar goedkoper is dan koop. Bij een dergelijke overstap worden de huidige afspraken tussen gemeente en erfpachter meegenomen in het aanbod voor het nieuwe contract, bijvoorbeeld als de erfpachter al een afkoop voor 50 jaar heeft gedaan. Over de manier waarop zal door dezelfde onafhankelijke commissie geadviseerd.

Het erfpachtstelsel bestaat uit Algemene Bepalingen, overstapregeling en aanvullend beleid. De Algemene Bepalingen zijn de kern van het erfpachtstelsel en zullen opnieuw worden opgesteld voor het eeuwigdurende stelsel. In de overstapregeling zal worden weergegeven hoe en wanneer erfpachters kunnen overstappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen, welke stappen door de erfpachter moeten worden doorlopen en wat de eventuele financiële gevolgen voor de erfpachter en de gemeente zijn. De Algemene Bepalingen en de overstapregeling moeten uitvoerbaar, juridisch houdbaar en begrijpelijk zijn. Daarnaast is er nog een aantal beleidsstukken, zoals het uitgiftebeleid en het splitsingsbeleid, dat wordt geactualiseerd."

Samengevat komt het nieuwe stelsel erop neer (voor koopwoningen):

- De grondwaarde en de daaruit afgeleide canon wordt nog één keer nieuw vastgesteld, bij nieuwe gronduitgifte of bij vrijwillige overstap naar het nieuwe stelsel en verandert daarna nooit meer (behalve door canonindexering of in geval van wijziging in het gebruik).
- Dus geen canonherziening meer bij verkoop (MEA) of per 50 jaar (huidige voortdurende stelsel).
- De canon kan eeuwigdurend worden afgekocht.
- De methode van grondwaardebepaling en de methode van canon wordt bepaald door een methode die is gebaseerd op het externe advies van de Grondwaardecommissie(een residuele berekening o.b.v. de WOZ-waarde).
- De Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht geldt alleen voor erfpachters met een woonbestemming. Erfpachters met een niet-woonbestemming kunnen dus geen gebruik maken van de Overstapregeling.

In de Gemeenteraad van 31 mei 2017 liggen de volgende raadvoordracht voor :

- Instemmen met het collegebesluit tot vaststellen van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017;
- Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017;
- Instemmen met het collegebesluit tot vaststelling van het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten.

5. Belangrijkste verschillen tussen de MEA (2013) en de Overstapregeling (2017)

Op basis van bovenstaande stelselbeschrijvingen, vallen de volgende verschillen op tussen de MEA-2013 en de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht in 2017:

- De VES kent een Overstapregeling waarbij het voor huidige erfpachters mogelijk wordt om op vrijwillige basis over de stappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel, zowel gedurende het tijdvak als aan het einde van het tijdvak. Aan het einde van het huidige tijdvak heeft de erfpachter dus ook nog steeds de mogelijkheid om te kiezen voor een nieuw 50 jarig tijdvak

waarbij de gemeentelijke aanbieding geaccepteerd kan worden of de erfpachter ervoor kan kiezen de canon door deskundigen te laten vaststellen. Bij de MEA konden bestaande erfpachters niet overstappen gedurende hun tijdvak. Aan het einde van hun tijdvak hadden de bestaande erfpachters geen keuze, maar kwamen de erfpachters bij het begin van hun nieuwe tijdvak automatisch in het nieuwe erfpachtstelsel terecht.

- Voor woningen in de MEA gold bij iedere woningoverdracht een canonherziening, waarbij de gemeente een groot deel van de grondwaardemutatie afroomde. In de VES daarentegen vindt er, zodra een erfpachtrecht eenmaal in het nieuwe stelsel zit, nooit meer een canonherziening plaats (behalve bij contractswijziging o.b.v. verzoek van de erfpachter)
- De canon in de MEA werd (gemiddeld) iedere 9 jaar herzien, waarbij de grondwaarde residueel werd bepaald o.b.v. de transactieprijs (koper en verkoper bepalen de prijs) en de rekenformule die door de gemeente zelf was opgesteld. De canon in de VES wordt nog maar één keer herzien, waarbij de grondwaarde residueel wordt bepaald o.b.v. de WOZ-waarde, en de rekenmethode door de gemeente is uitgewerkt op basis van een advies van een externe hooglerarencommissie (een residuele berekening o.b.v. de WOZ-waarde).
- Toekomstige grondwaardemutaties gingen in de MEA tot in lengte van dagen (grotendeels) naar de gemeente toe. In de VES blijven toekomstige grondwaardemutaties (vanaf de overstap naar het nieuwe stelsel) bij de erfpachter.
- Voor woningen was, in de MEA, afkoop niet meer mogelijk. In de VES wordt afkoop van alle (eeuwigdurende) canonbetalingen mogelijk.

6. Overeenkomsten tussen de MEA-2013 en de Overstapregeling -2017 zijn

Op basis van bovenstaande stelselbeschrijvingen, vallen de volgende overeenkomsten op tussen de MEA-2013 en de VES:

- Erfpacht blijft bestaan .
- De regeling geldt alleen voor erfpachtrechten met ene woonbestemming.
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de inflatie en niet naar beneden gecorrigeerd met 1%-punt
- Er wordt gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode voor het bepalen van de grondwaarde, echter:
  - in de MEA (gemiddeld) iedere 9 jaar, o.b.v. de transactieprijs en een door de gemeente bedachte rekenmethode.
  - in de VES nog maar één keer (alleen nog maar bij overstap), o.b.v. de WOZ-waarde en een door externen geadviseerde methode o.b.v.