Gemeente Amsterdam

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren

Het advies van de GWC uitgewerkt in de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel

onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

Inhoud

1. Samenvatting 3

2. Inleiding 4
2.1. Vervolg: van uitgangspunten naar inspraak en besluitvorming 5
2.1.1. Referendumverzoek 6
2.2. Voorbereiding implementatie 7
2.2.1. Nieuwe uitgiften onder het eeuwigdurende erfpachtstelsel 7
2.2.2. Bestaande erfpachters stappen over naar eeuwigdurende erfpacht 7
2.3. Planning in hoofdlijnen 8

3. Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht 9
3.1. Algemene uitgangspunten Grondprijsbeleid 9
3.1.1. Actieve grondpolitiek 9
3.1.2. Grondprijsmethodiek 9
3.2. Erfpachtgrondprijzen voor nieuwe gronduitgiften 10
3.3. Bepaling erfpachtgrondwaarde bij erfpachtbeheer en transformaties voor wonen 11
3.3.1. Bepaling erfpachtgrondwaarde wonen 12
3.3.2. Bepalen van de buurtstraatquote wonen 12
3.4. Bepaling erfpachtgrondprijs bij erfpachtbeheer en transformaties voor commercieel en maatschappelijk vastgoed 16

4. De bepaling van canon en afkoopsom 18
4.1. Canon en afkoopsom 18
4.2. Methode canonberekening 19
4.2.1. Parameters van de disconteringsvoet 19
4.2.2. Canonpercentage 22
4.3. Methode van bepaling afkoopsom 23
4.3.1. Afkoop in termijnen 23
4.3.2. Verplichte afkoop 25

5. Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht 26
5.1. Uitgangspunten voor Overstapregeling 26
5.2. Kortingspercentage als uitwerking Overstapregeling 27
5.3. Overstappen voor particuliere woningeigenaren 28
5.4. Overstappen bij commercieel vastgoed 31

6. Financiële effecten erfpachter en gemeente 32
6.1. Inleiding 32
6.2. Het referentiemodel 32
6.3. De systeemverschillen voortdurend en eeuwigdurend 32
6.4. De vergelijking voortdurend en eeuwigdurend 32
6.5. Nog te maken keuzes en effecten 32

7. Bijlage 1: CHET huidige stelsel 33

8. Bijlage 2: Financiële analyse, rapportage Rebel 34

1. Samenvatting

DE SAMENVATTING WORDT OPGESTELD NA HET BT VAN 16 DECEMBER

2. Inleiding

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 oppervlakte geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon (op indexering na) of 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 t 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 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.

Op 28 oktober 2015 is in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening de bestuurlijke reactie van het college op het advies van de GWC besproken. 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.

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 is voor een representatief deel van het huidige erfpachtbestand een eerste grondwaardeberekening gemaakt, rekenvoorbeelden opgesteld, financiële effecten voor erfpachters en gemeente geanalyseerd, juridische aspecten onderzocht en kennis gedeeld met en versterkt door experts.

De volgende stappen zijn gezet:
1) Grondwaardebepaling eeuwigdurende erfpacht
   a) Grondwaarden berekend conform advies GWC
   b) Grondwaardemethode testen en wijze van toepassing bepalen
   c) Analyse parameters (vooral verouderingsfactor) en wijze van toepassing bepalen
   d) Grondwaarden afzetten tegen grondprijzen in het huidige systeem
2) Canon en afkoopsom bepaling
   a) Canon berekend conform advies GWC
   b) Analyse parameters (vooral risicopercentage) en wijze van toepassing bepalen
3) De methode van overstap
   a) De wijze van overstap van voortdurend naar eeuwigdurend verkend
4) Financiële consequenties in beeld gebracht voor erfpachter en gemeente.

Het afgelopen half jaar is de grondwaarde voor een groot aantal woningen (circa 250.000) op basis van de methode GWC doorgerekend. Daarvoor zijn allereerst de herbouwwaarden van de meest

voorkomende woningbouwtypologieën opnieuw bepaald. De herbouwwaarde zoals de GWC die toepaste was exclusief de bijkomende kosten en het College is van mening dat ook deze kosten onderdeel horen te zijn van de herbouwkosten. Vervolgens is op buurtniveau bekeken tot welke uitkomsten de methode leidt en zijn systeemfouten hersteld. De uitkomsten zijn vervolgens ook op micro niveau geanalyseerd en daarbij is er vooral gekeken of de grondwaardeverschillen tussen woningen verklaarbaar zijn. Tenslotte is er gezocht naar een praktische toepassing zodat voor nagenoeg alle woningen een grondwaarde modelmatig bepaald kan worden.

De berekeningen geven het college voldoende vertrouwen in de methodiek. De systematiek zal nu verder worden uitgewerkt in de Algemene Bepalingen, Overstapregeling en de Grondprijzenbrief. Daarbij zal het college de verfijning en de effecten op de nu gepresenteerde financiële effecten en voorbeeldberekeningen steeds expliciet maken.

In dit proces werkt Grond & Ontwikkeling (&O) nauw samen met de gemeentelijke Belastingen, Ruimte & Duurzaamheid (R&D) en Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS). Ook is voor het bepalen van de nieuwbouw- en herbouwwaarde van vastgoedobjecten een bouwkostenbureau ingeschakeld (MBM Groep) en voor de berekening van de financiële consequenties een extern bureau ingehuurd (Rebel). Op deze manier is geborgd dat er voldoende expertise en dwarskijken aanwezig was.

2.1. Vervolg: van uitgangspunten naar inspraak en besluitvorming

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt vastgelegd in de *Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht 2016 Amsterdam*. In deze Algemene Bepalingen staat dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaats heeft, 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 door de gemeenteraad vast te stellen Grondprijzenbrief. Bij een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt op basis van de Grondprijzenbrief de erfpachtgrondwaarde bepaald, op basis waarvan de canon wordt bepaald (en waaruit de afkoopsom vervolgens kan worden afgeleid). Dit wordt in een contract vastgelegd tussen erfpachter en gemeente dat samen met de Bijzondere en Algemene Bepalingen het erfpachtrecht vormt.

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt het lid Van Osselaer (D66) toe dat hij het voorstel van Van Osselaer in overweging neemt en onderzoekt of het mogelijk is om inzake het collegevoorstel waarin de principes van eeuwigdurende erfpacht uiteen gezet wordt in de vorm van twee besluiten aan te bieden aan de raad: één voor de nieuwe AB en één besluit voor de overstap. Het college heeft om die reden de notitie "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren" als basis genomen voor 2 raadsbesluiten. Een raadsbesluit over de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel bij nieuwe uitgiften en een raadsbesluit over de uitgangspunten van de Overstapregeling.

De gemeenteraad wordt gevraagd de uitwerking van het advies van de GWC (contouren van het nieuwe stelsel) vast te stellen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking tot Algemene Bepalingen, Overstapregeling en Grondprijzenbrief Deze gemeenteraadsbesluiten geven duidelijkheid over de beoogde inrichting van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

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 vrijgeven voor inspraak. Na de inspraak zal het college de Algemene Bepalingen ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad. Op dat moment zal ook het Grondprijsbeleid (met daarin grondprijsmethodiek en canonbepaling) ter besluitvorming worden voorgelegd. Na vaststelling van de Algemene Bepalingen en het

Grondprijsbeleid zullen nieuwe uitgiften van woningen én commercieel vastgoed onder het nieuwe regime van eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.

De Overstapregeling vergt meer tijd in de uitwerking. De regeling moet het voor de 250.000 erfpachtrechten mogelijk maken om over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Het college zal de Overstapregeling naar verwachting in mei 2016 vrijgeven voor inspraak nadat het college de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad heeft gezonden.

De grondprijsmethodiek en de wijze van bepaling van de canon en afkoopsom worden vastgelegd in de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief zal tegelijk met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan het bestuur aangeboden worden. Nadat de Algemene Bepalingen en het Grondprijsbeleid zijn vastgesteld kunnen er nieuwe uitgiften onder eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Samenvattend, de nu voorliggende uitwerking van het advies van de GWC zal worden verwerkt tot:

- Algemene Bepalingen die door het college worden vrijgegeven voor inspraak (planning: februari/maart 2016)
- de Overstapregeling die na de inspraak over de Algemene Bepalingen voor inspraak door het college zal worden vrijgegeven (planning: mei/juni 2016)
- het gemeentelijk Grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd (planning: juni/juli 2016).

2.1.1. Referendumverzoek

Het College heeft op heeft op 2 november 2015 een verzoek voor een referendum over het nieuwe erfpachtstelsel in behandeling genomen. Aanleiding voor dit verzoek zijn de contouren voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel die via deze voordracht begin 2016 door het college aan de raad worden voorgelegd. De indiener van het verzoek is de heer K. de Lange, tevens voorzitter van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA). Hij diende ook in 2013 een referendumverzoek in, toen de gemeenteraad een besluit wilde nemen over de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht.

De gemeenteraad stelde toen vast dat zijn referendumverzoek voldoende werd ondersteund. Op 2 april 2014 besloot de gemeenteraad om terug te komen op het raadsbesluit over de modernisering van het erfpachtstelsel. Daardoor ging ook het referendum uiteindelijk niet door. Met de destijds voorgenomen wijziging van de referendumverordening, waarbij dergelijk besluiten niet meer referendabel zouden zijn, is wel besloten dat bij een gelijksoortig besluit binnen een bepaalde periode, een referendum alsnog gehouden kon worden.

SEBA 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 eind 2015 klaar is. 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.

2.2. Voorbereiding implementatie

2.2.1. Nieuwe uitgiften onder het eeuwigdurende erfpachtstelsel

Als de Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de gemeenteraad kunnen in principe nieuwe erfpachtuitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaats vinden. Om de nieuwe uitgiften mogelijk te maken zullen de werkprocessen en de ondersteunende ICT hiervoor gereed moeten zijn. De voorbereiding daarvan is reeds in volle gang.
Om de implementatie voor de nieuwe uitgiftes vorm te geven worden de volgende stappen gezet

- de basisinformatie van de erfpachtsystemen wordt op orde gebracht om gereed te zijn voor invoering van eeuwigdurende erfpacht
- werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten worden aangepast voor respectievelijk de processen van grondprijsbepaling, gronduitgifte en de contractwijzigingen.
- ICT-applicaties worden aangepast om de administratieve verwerking mogelijk te maken
- de samenwerking met Belastingen Gemeente Amsterdam (BGA) wordt vormgegeven
- voor de implementatie wordt een planning opgesteld op basis van realistische doorlooptijden
- op het moment dat de AB wordt vrijgegeven voor inspraak zal de implementatieaanpak inclusief planning, ICT invulling, begroting en risico analyse gereed zijn.

Bij de besluitvorming over de Algemene Bepalingen zal ook aandacht zijn voor de wijze waarop het nieuwe erfpachtstelsel zal worden ingevoerd. Reeds afgeronde onderhandelingen onder het voortdurende stelsel zullen onder het voortdurende stelsel worden uitgegeven, ook als die uitgiftedatum valt na het moment waarop het eeuwigdurende erfpachtstelsel is ingevoerd. Lopende onderhandelingen zullen veelal ook onder het voortdurende stelsel worden afgerond en uitgegeven.

In december is een risico analyse uitgevoerd. Ook is een simulatie uitgevoerd waarin het gehele proces van een uitgifte onder eeuwigdurende erfpacht is gesimuleerd en zo alle facetten in beeld zijn gebracht. De conclusie is dat op grond van de huidige inzichten de implementatie voor nieuwe gronduitgiften haalbaar en technisch uitvoerbaar is. De impact op de werkprocessen is relatief klein en de invoering geldt niet voor bestaande maar alleen voor nieuwe uitgiftes en zijn dus relatief beperkt in omvang. Ook de doorlooptijden voor de benodigde ICT-oplossingen lijken haalbaar door hier voldoende aandacht en prioriteit aan te geven.

2.2.2. Bestaande erfpachters stappen over naar eeuwigdurende erfpacht

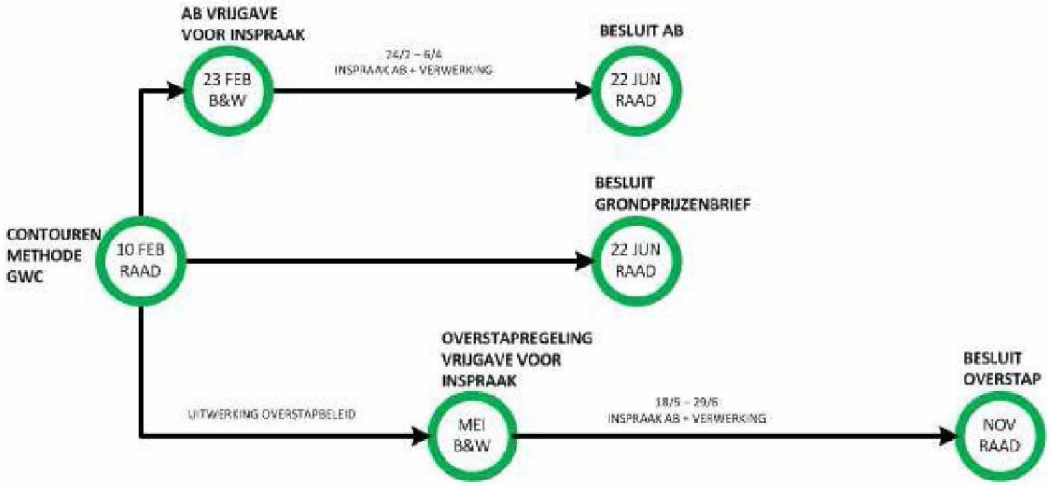
De Overstapregeling volgt na de Algemene Bepalingen en ook hiervoor zal veel aandacht zijn voor de implementatie. Om de implementatie voor de overstap vorm te geven worden de volgende stappen gezet

- de basisinformatie van de erfpachtsystemen wordt op orde gebracht om gereed te zijn voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht
- werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten worden aangepast voor respectievelijk de processen van grondprijsbepaling, gronduitgifte en de contractwijzigingen.
- ICT-applicaties worden aangepast om de administratieve verwerking mogelijk te maken
- de samenwerking met Belastingen Gemeente Amsterdam (BGA) wordt vormgegeven
- voor de implementatie wordt een planning opgesteld op basis van realistische doorlooptijden
- op het moment dat de overstapregeling wordt vrijgegeven voor inspraak zal de implementatieaanpak inclusief planning, ICT invulling, begroting en risico analyse gereed zijn.

De impact voor de erfpachter en de ambtelijke organisatie zullen bij de overstapregeling groter zijn dan bij nieuwe uitgiftes. Het betreft in totaal 250.000 erfpachtrechten waarop de overstapregeling van toepassing gaat zijn.
Voor de overstap is de voorlopige conclusie dat de impact op ambtelijke capaciteit, ICT, als ook op nieuwe werkprocessen groter zal zijn. Er zal parallel aan de uitwerking van de overstapregeling een impactanalyse worden gemaakt.
Een belangrijk onderdeel van de overstapregeling zal betrekking hebben op een wijze van invoering die aansluit bij de ambitie om erfpachters in de gelegenheid te stellen om over te stappen én de hoeveelheid aanbiedingen die kunnen worden verwerkt. Op het moment dat de Overstapregeling wordt vrijgegeven voor inspraak zal er een eerste inzicht zijn in de implementatiestappen, de keuzemogelijkheden voor fasering en de impact op ICT.

2.3. Planning in hoofdlijnen

Onderstaand is de planning opgenomen zoals die door het college wordt nagestreefd. In deze planning is niet een mogelijk referendumverzoek opgenomen dat naar aanleiding van het raadsbesluit van 10 februari actueel zou kunnen worden.



3. Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht

De gemeenteraad stelt het Grondprijsbeleid jaarlijks vast met het vaststellen van de Grondprijzenbrief. In de Grondprijzenbrief wordt het Grondprijsbeleid beschreven en worden de grondprijzen op basis van dit beleid aangegeven. De Grondprijzenbrief is het kader waarbinnen grondprijzen worden bepaald en geeft de markt informatie over het beleid en tot welke grondprijzen het beleid leidt. De Grondprijzenbrief wordt op hetzelfde moment als de Algemene Bepalingen ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.
Het advies van de GWC betekent niet alleen het gebruik van andere parameters ten opzichte van de huidige wijze van residuele grondprijsbepaling. Het betekent ook een andere inrichting van het proces van grondprijsbepaling. Zo zal er veel meer worden samengewerkt met Belastingen gemeente Amsterdam.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het Grondprijsbeleid beschreven, waarin het advies van de GWC is verwerkt.

3.1. Algemene uitgangspunten Grondprijsbeleid

3.1.1. Actieve grondpolitiek

Amsterdam voert een actief grondbeleid door locaties in de stad te (her)ontwikkelen en bouwrijpe grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Via de kaders, vastgelegd in het Grondprijsbeleid, wordt de hoogte van de grondprijzen voor de ontwikkeling van nieuw vastgoed bepaald. De grondopbrengsten als gevolg daarvan en de omvang van de grondproductie zijn bepalend voor de dekking van ruimtelijke investeringen. Daarnaast faciliteert de gemeente transformaties van bestaand vastgoed op erfpachtgrond. Op basis van het Grondprijsbeleid worden de gevolgen van bestemmings- en/of volumewijzigingen voor het erfpachtrecht doorgerekend. Opbrengsten hieruit worden ingezet ter dekking van gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte of dragen bij aan het erfpachtresultaat, dat ten gunste komt van de algemene middelen van de gemeente.

3.1.2. Grondprijsmethodiek

Amsterdam voert een functionele en residuele grondprijspolitiek in, zoals ook door de GWC geadviseerd. Dit houdt in dat voor het merendeel van de functies de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie) en de waarde van het vastgoed op de desbetreffende locatie. In het Grondprijsbeleid wordt de grondwaarde bepaald door de marktconforme onbezwaarde (fictie vol eigendom) waarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) 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. In de vastgoedmarkt is sprake van concurrentie waarbij degene voor wie de locatie het meest waardevol is het hoogste bod kan uitbrengen. Het aanbod aan locaties kan niet (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.

Residuele methode
Amsterdam bepaalt voor eeuwigdurende erfpacht de residuele grondwaarde door de marktwaarde vol eigendom (nieuwe uitgiften), de zogenaamde onbezwaarde waarde, of de

WOZ-waarde (bestaande erfpachtrechten) te verminderen met de opstalwaarde. De opstalwaarde is gelijk aan de nieuw- of herbouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor rendement). Bij de waardebepaling is de levering van bouwrijpe grond uitgangspunt.
Bij bestaande erfpachtrechten of bebouwing wordt de opstalwaarde bepaald op basis van de vervangingswaardemethode. De vervangingswaarde van de opstal is gelijk aan de herbouwwaarde gecorrigeerd voor leeftijd, staat van onderhoud en bouwjaar (populariteit van de bouwperiode).

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 er sprake is van afspraken die ten opzichte van eigendom een beperking vormen voor de erfpachter. Dit betreffen met name de bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte (bij wijziging van bestemming of uitbreiding van volume wordt de canon aangepast als de waarde is toegenomen. Bij particuliere woningen wordt aan de uitbreiding van de bebouwing geen canonverhoging verbonden. De beperking bij wonen is dus zeer beperkt omdat de canon alleen kan worden aangepast als de bestemming verandert. Daarom wordt de onbezwaarde grondwaarde voor woningbouw omgezet naar erfpachtgrondwaarde door de grondwaarde met 1% naar beneden bij te stellen.

Afslag wegens bestemmingsbeperkingen
Voor een bestemming die in het erfpachtcontract strikter is geformuleerd dan publiekrechtelijke bestemming is een afslag mogelijk. 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. De WOZ-waarde gaat uit 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 inperkingen van het erfpachtrecht op zijn plaats. Dit geldt onder andere met betrekking tot huurwoningen.

Vaste grondprijzen
Voor enkele functies, bijvoorbeeld sociaal maatschappelijke voorzieningen, wordt de erfpachtgrondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden vaste grondprijzen. In de Grondprijzenbrief worden deze bestemmingen specifiek genoemd.

3.2. Erfpachtgrondprijzen voor nieuwe gronduitgiften

Het Grondprijsbeleid wordt in verschillende fase van gebieds- en vastgoedontwikkeling gebruikt. Er zijn erfpachtgrondprijzen nodig voor plannen die op de langere en de kortere termijn tot ontwikkeling (en dus gronduitgifte) moeten komen en daarnaast zijn er uitgegeven erfpachtrechten die beheerd worden. In deze fasen zijn de omstandigheden waaronder de grond moet worden geprijsd verschillend en dient de prijs ook een ander doel.
Een belangrijk deel van de erfpachtgrondprijzen wordt gebruikt om de opbrengsten in grondexploitaties te ramen. Anders dan in uitgiftesituaties, dienen deze prijzen als financieel kader voor een gebieds- of kavelontwikkeling: de kosten van de grondproductie (bouwrijp maken) worden betaald uit de opbrengsten van gronduitgifte. Voordat aan een ontwikkeling kan worden begonnen, dient de financiële haalbaarheid daarvan in de grondexploitatie te worden bezien. Grondprijzen die worden opgenomen in de grondexploitatie moeten dus een goed en toekomstbestendig beeld geven van de te verwachten grondopbrengsten, die soms jaren in de

toekomst liggen. Hoe verder die toekomst en hoe globaler de planuitwerking, hoe groter de risicomarge om deze opbrengstraming heen. Hoe dichter bij de uitgifte, hoe accurater de raming kan zijn, hoe kleiner de risicomarge aan de opbrengstenkant is, maar hoe meer van de kosten ook al zijn gemaakt. Met andere woorden: de beïnvloedbaarheid van het grondexploitatieresultaat neemt af naarmate het uitgiftemoment dichterbij komt.

Amsterdam kiest er voor om zo veel als praktisch mogelijk is, bouwrijpe grond via een tender in de markt te zetten. Maar in lang niet alle gevallen is het mogelijk of gewenst om de marktprijs via een onvoorwaardelijke biedprocedure te bepalen. In die gevallen wordt de marktconforme erfpachtgrondprijs voor nieuwe uitgiften bepaald op basis van het Grondprijsbeleid waarbij wordt voldaan aan de Europese regelgeving.

Wanneer er één op één wordt gegund dan is de erfpachtgrondprijs een resultaat van een onderhandeling tussen gemeente en grondafnemer. Als vertrekpunt daarbij gelden kaders die zijn vastgelegd in de Grondprijzenbrief.

Bij nieuwe uitgiften wordt de onbezwaarde waarde van het vastgoed en de locatie verminderd met de opstalwaarde om tot de onbezwaarde grondwaarde te komen, die vervolgens gecorrigeerd wordt naar een erfpachtgrondwaarde. Stapsgewijs komt de residuele erfpachtgrondwaarde voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht als volgt tot stand:

- Voor een locatie in de stad wordt per bestemming de marktconforme onbezwaarde waarde bepaald.
- Indien de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt (zie 4.2.1) ten opzichte van het bestemmingsplan wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de bezwaarde marktwaarde te verkrijgen.
- Om de grondprijs te bepalen, wordt de opstalwaarde van de (bezwaarde) marktwaarde afgetrokken. De opstalwaarde is gelijk aan de genormeerde nieuwbouwstichtingskosten, bestaande uit bouw- en bijkomende kosten. De gehanteerde stichtingskosten zijn gebaseerd op de referenties van bouwvormen zoals deze ook bij de bepaling van de WOZ-waarde worden gebruikt.
- Als de bestemming koopwoning is wordt de grondprijs met 1% naar beneden bijgesteld om de erfpachtgrondprijs te verkrijgen. Voor andere vastgoedcategorieën moet het correctiepercentage nog worden bepaald.

Amsterdam zal een minimale erfpachtgrondprijs hanteren die met de Grondprijzenbrief door de gemeenteraad wordt vastgelegd. Voor commercieel vastgoed is de rekensystematiek nog niet volledig uitgewerkt. Het college heeft de intentie om voor commercieel vastgoed dezelfde systematiek te volgen.

Het moment waarop de eerste eeuwigdurende erfpachtuitgiften kunnen worden gedaan is in theorie het moment waarop de Algemene Bepalingen door de gemeenteraad zijn vastgesteld maar de invoering zal geleidelijk zijn. Lopende selecties en onderhandelingen zullen veelal ook onder het voortdurende erfpachtstelsel worden afgerond.

3.3. Bepaling erfpachtgrondwaarde bij erfpachtbeheer en transformaties voor wonen

Er zijn situaties waarbij het nodig is de actuele erfpachtgrondwaarde van bebouwde en/of in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

1. (nieuwe) Uitgifte van bebouwde grond;

2. Contractswijziging van een bestaand erfpachtrecht (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, bebouwingsuitbreiding, al dan niet in het kader van de transformatieopgave).

Bij een contractwijziging, bijvoorbeeld omdat de bestemming en / of het volume van een erfpachtrecht wordt gewijzigd, kan de canon toenemen met het actuele positieve grondprijsverschil tussen de oude en de nieuwe situatie, vermenigvuldigd met het actuele canonpercentage.

Ook bij al uitgegeven grond is een marktconforme erfpachtgrondwaarde het uitgangspunt maar is het bepalen van de erfpachtgrondwaarde door een openbare biedprocedure niet mogelijk. De (vastgoed)beleidsadviseurs van de gemeente bepalen de erfpachtgrondwaarde tenzij de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht anders bepalen. Op deze manier wordt voldaan aan de Europese regelgeving. Als vertrekpunt gelden de kaders die zijn vastgelegd in de Grondprijzenbrief.

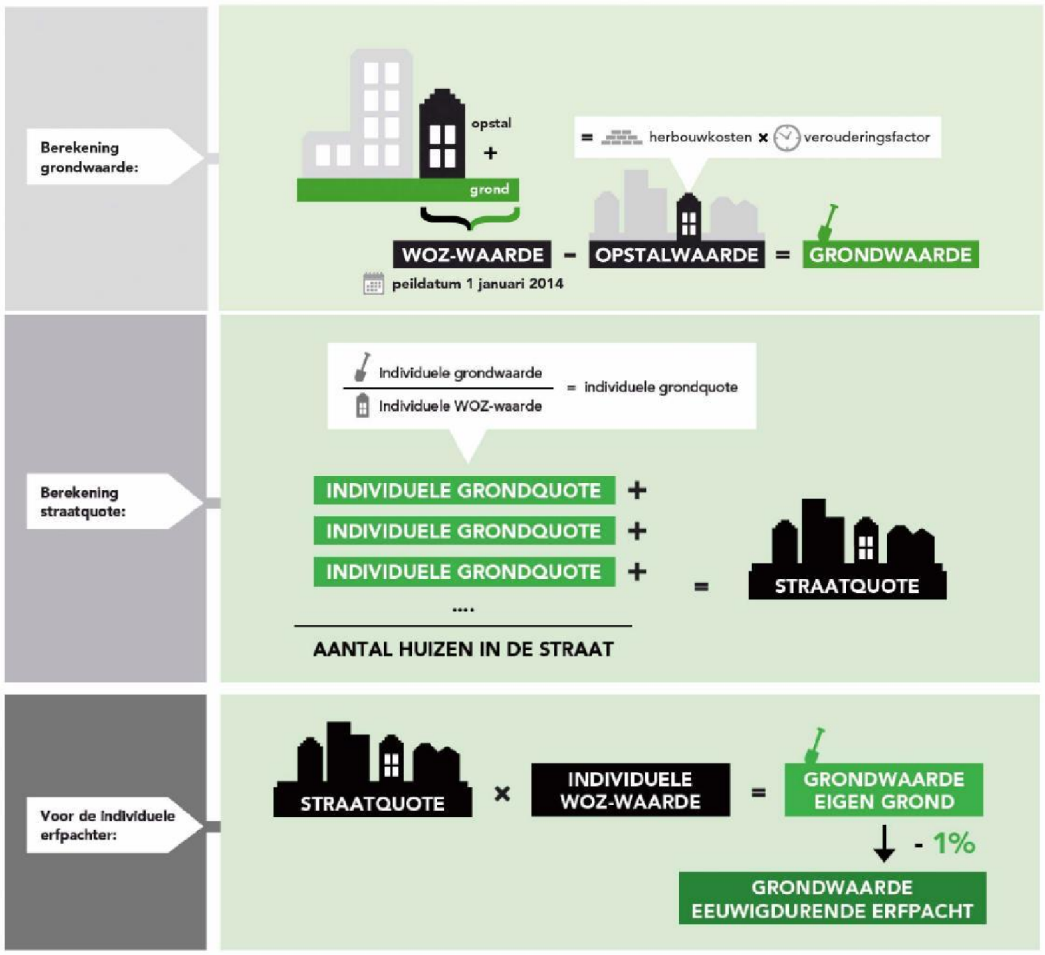
3.3.1. Bepaling erfpachtgrondwaarde wonen

De bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht voor bebouwde en/of reeds in erfpacht uitgegeven grond is gebaseerd op de residuele methode. Voor woonvastgoed wordt de erfpachtgrondwaarde als volgt bepaald:

- 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.
- Als de bestemming koopwoning is wordt de grondprijs met 1% naar beneden bijgesteld om de erfpachtgrondprijs te verkrijgen. Voor andere vastgoedcategorieën moet het correctiepercentage nog worden bepaald.

3.3.2. Bepalen van de buurtstraatquote wonen

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 noemen we de grondquote. Omdat de grond altijd een waarde vertegenwoordigt wordt de minimale grondquote gelijk aan 5% van de WOZ-waarde gesteld. In onderstaande figuur staat deze totstandkoming van de buurtstraatquote verbeeld.



Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in een buurt valt. Amsterdam kent circa 5.000 buurtstraten. Voor de meeste buurtstraten is de gemiddelde grondquote van de buurtstraat uitgerekend op basis de individuele grondquotes die binnen de buurtstraat berekend zijn. Lange straten strekken zich vaak uit over meerdere buurten. Daarvoor is de buurtindeling gebruikt zoals deze ook door Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam wordt gehanteerd. Als er geen gemiddelde grondquote van de buurtstraat bekend is voor de straat waar het erfpachtrecht is gelegen, dan wordt voor de erfpachtgrondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde (berekend op de wijze zoals hiervoor aangegeven).

Er is voor gekozen om de methode GWC toe te passen door gebruik te maken van de buurtstraatquote omdat dit een aantal voordelen met zich meebrengt. 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. En 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 Wonen

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA), Van der Ree (VVD) en het lid Van Osselaer (D66) toe dat hij een uitwerking geeft van de berekeningswijze van bouwkosten naar aanleiding van de genoemde RIGO berekeningen. Het college legt in 3.3.2 uit op welke wijze de bouwkosten zijn uitgewerkt om tot de opstalwaarde bij woningen te komen. Voor commercieel vastgoed wordt deze de komende maanden uitgewerkt

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.

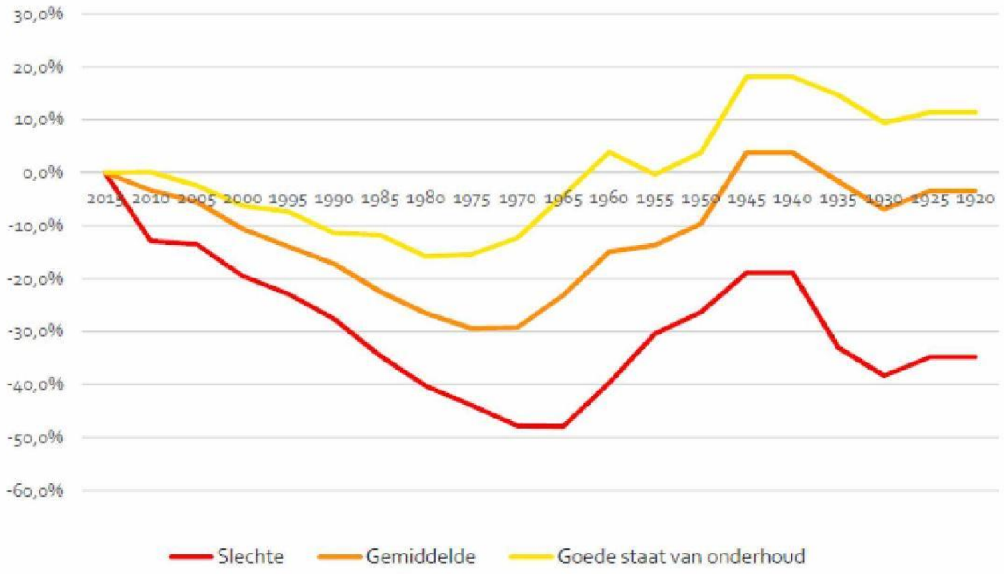
Vervolgens wordt deze herbouwwaarde gecorrigeerd voor veroudering om te komen tot de opstalwaarde. Hiervoor heeft prof. dr. Francke in opdracht van de GWC geadviseerd hoe de veroudering ('depreciatie') van woningopstallen op erfpachtgrond vastgesteld kan worden. Aan de hand van een statistisch model is dit vertaald in een generieke verouderingsfactor die afhankelijk is van populariteit, ouderdom en onderhoud. Het bepalen van een verouderingsfactor op basis van een statistisch model betekent dat op geaggregeerd niveau de benadering nauwkeurig genoeg is om de effecten van de veroudering in te schatten. Dat neemt niet weg dat op individueel niveau de werkelijke opstalwaarde af kan wijken van de geschatte opstalwaarde. De GWC heeft de verouderingsfactor per 5-jaarsbouwperiode gegeven voor drie verschillende onderhoudsniveaus.

Verouderingsfactor

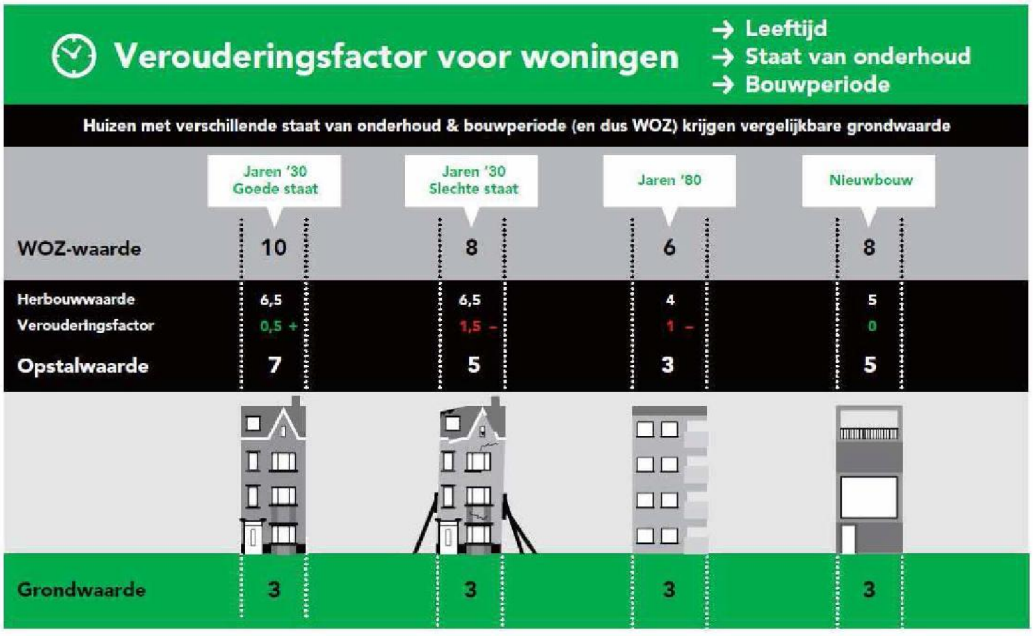
De verouderingsfactor zoals die door de GWC is gegeven heeft tot gevolg dat de opstalwaarde van de woning afneemt naarmate de woning ouder is, tot ongeveer 50 jaar, daarna neemt de waarde weer toe.

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt lid Van der Ree (VVD) toe een degelijke notitie inzake de 'verouderingscomponent' te verwachten in januari.
De wethouder zegt daarnaast toe aan het lid Van der Ree (VVD) dat als het mogelijk is, hij een overzicht opstelt van erfpachtgemeenten met verouderingsaftrek en hoe deze praktijk functioneert. Het college gaat hier in 3.3.2-verouderingsfactor nader op in.

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 mee genomen 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. De door de GWC geadviseerde verouderingsfactor staat in onderstaande figuur weergegeven.



De grondwaardecommissie heeft een regressieanalyse gedaan op grond waarvan de verouderingsfactor is bepaald. Met die verouderingsfactor zijn door de gemeente de grondwaarden uitgerekend en hoewel grondwaarden altijd individueel kunnen verschillen laten de berekende grondwaarden gemiddeld genomen een logisch beeld zien. Hetgeen aanleiding is om de verouderingsfactor toe te passen.
Bij massa taxaties is het gangbaar ouderdom, onderhoud en bouwjaar een rol te laten spelen. Verschillende wetenschappelijke studies laten dat ook zien. Het is nog niet eerder voortgekomen dat de veroudering samen met een opsplitsing tussen grond en opstal in de praktijk wordt toegepast. De verouderingsfactor zoals door de GWC geadviseerd maakt dit nu mogelijk. Onderstaande figuur geeft de werking van de verouderingsfactor weer



In onderstaande figuur wordt weergegeven tot welke erfpachtgrondwaarden deze grondprijsbepaling leidt. Dit betreffen enkele fictieve, maar aan de werkelijkheid gerelateerde, modelmatige rekenvoorbeelden verdeeld over de stad.

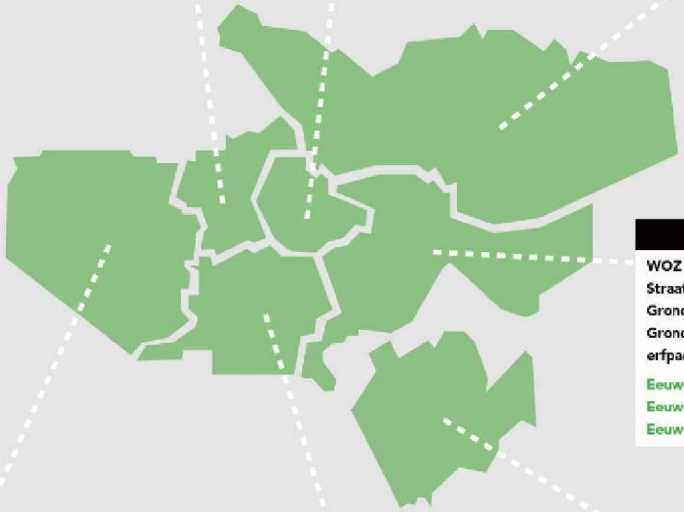
Rekenvoorbeelden van een willekeurige straat binnen een stadsdeel

Uitgaande van een indexcanon van 2,39% en een vaste canon van 4,31%

West	
WOZ (prijspeil 2014)	€175.000
Straatquote	24%
Grondwaarde eigen grond	€42.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€41.580
Eeuwigdurende afkoopsom	€41.580
Eeuwigdurende indexcanon	€995
Eeuwigdurende vaste canon	€1.791

Centrum	
WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	52%
Grondwaarde eigen grond	€109.200
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€108.108
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.108
Eeuwigdurende indexcanon	€2.586
Eeuwigdurende vaste canon	€4.655

Noord	
WOZ (prijspeil 2014)	€145.000
Straatquote	18%
Grondwaarde eigen grond	€26.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€25.839
Eeuwigdurende afkoopsom	€25.839
Eeuwigdurende indexcanon	€618
Eeuwigdurende vaste canon	€1.113



Oost	
WOZ (prijspeil 2014)	€440.000
Straatquote	25%
Grondwaarde eigen grond	€110.000
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€108.900
Eeuwigdurende afkoopsom	€108.900
Eeuwigdurende indexcanon	€2.605
Eeuwigdurende vaste canon	€4.689

Nieuw-West	
WOZ (prijspeil 2014)	€125.000
Straatquote	10%
Grondwaarde eigen grond	€12.500
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€12.375
Eeuwigdurende afkoopsom	€12.375
Eeuwigdurende indexcanon	€296
Eeuwigdurende vaste canon	€533

Zuid	
WOZ (prijspeil 2014)	€210.000
Straatquote	41%
Grondwaarde eigen grond	€86.100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€85.239
Eeuwigdurende afkoopsom	€85.239
Eeuwigdurende indexcanon	€2.039
Eeuwigdurende vaste canon	€3.671

Zuidoost	
WOZ (prijspeil 2014)	€155.000
Straatquote	9%
Grondwaarde eigen grond	€13.950
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€13.811
Eeuwigdurende afkoopsom	€13.811
Eeuwigdurende indexcanon	€330
Eeuwigdurende vaste canon	€595

Noot: De rekenvoorbeelden zijn afgeleid van werkelijke situaties. Exacte canons en afkoopsommen kunnen hiervan afwijken. Voor toepassing op andere situaties is de WOZ-waarde en straatquote nodig.

3.4. Bepaling erfpachtgrondprijs bij erfpachtbeheer en transformaties voor commercieel en maatschappelijk vastgoed

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 een kan worden overgenomen. Wel kan de grondwaarde residueel worden bepaald maar er moet een keuze worden gemaakt over de wijze waarop de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald:

1. Marktwaarde minus stichtingskosten
   Hierbij wordt feitelijk de huidige methode van grondwaardebepaling bij Canonherziening einde tijdvak (CHET) gehanteerd, met als verschil eeuwigdurende erfpacht
2. 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

In de afgelopen periode is onderzocht in hoeverre op deze twee onderdelen oplossingen zijn te vinden. Gebleken is dat er geen eenvoudige oplossingen zijn. Een generieke verouderingsfactor is voor commercieel vastgoed eigenlijk niet te bepalen. Zoals de GWC ook al aangaf ontbreekt daarvoor voldoende relevante data. Er is overleg gevoerd met verschillende deskundigen om hiervoor een oplossing te vinden maar die blijkt niet voorhanden. Ten aanzien van de WOZ-waarde blijkt niet alleen een grote diversiteit in bestemmingen maar ook grotere verschillen tussen de wijze waarop de WOZ-objecten worden begrensd en de wijze waarop erfpachtobjecten worden begrensd. Er kunnen meerdere WOZ-objecten in een enkel erfpachtcontract zitten en een object in een erfpachtcontract kan over meerdere WOZ-objecten gaan.

4. De bepaling van canon en afkoopsom

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt toe dat hij met voorstellen komt op het punt van canonbetalingsvormen. Het college gaat in hoofdstuk 4 in op de wijze waarop de canon en afkoopsom worden bepaald.

De GWC stelt naast afkoop twee canonvormen voor: indexcanon en vaste canon. Het college kiest er vooralsnog voor om uit te gaan van indexcanon. De indexcanon begint lager dan een vaste canon en houdt vervolgens gelijke tred met de geldontwaarding. De reden voor deze keuze ligt in de complexiteit van 2 canonvormen, afnemende transparantie, en grote canonverschillen in de toekomst voor bij uitgifte vergelijkbare rechten van gelijke erfpachtgrondwaarde, die marktverstorend kunnen werken. Bij de inspraak over de Algemene Bepalingen zal deze keuze nog wel expliciet worden voorgelegd om na te gaan of de Amsterdamse erfpachter zich hierin kan vinden of dat er gegronde redenen zijn om te kiezen voor 2 canonvormen.

4.1. Canon en afkoopsom

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.

Het merendeel van de particuliere woningkopers heeft een hypothecaire financiering nodig om de canon te kunnen afkopen. De lasten die een hypothecaire financiering van de afkoopsom met zich meebrengt en de hoogte van de canon speelt daardoor een rol bij de afweging om voor canon te kiezen of de canon af te kopen. Op het moment dat de canon veel hoger is dan de lasten die financiering van de afkoopsom met zich meebrengt, zal een erfpachter eerder geneigd zijn af te kopen en vice versa. Uiteraard kunnen er ook nog psychologische en fiscale aspecten in deze afweging meespelen. Die zijn echter moeilijk in te schatten of zijn niet gegarandeerd constant. Vanwege de nauwe relatie met de hypothecaire financieringsmarkt is het van belang een canonpercentage te hanteren die de keuze voor canon of een afkoopsom neutraal laat zijn. De canon moet in dat geval in verhouding staan tot de lasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom. Het aflossen van de hypotheek hoeft daarin niet meegenomen te worden, omdat dit in feite vooruitbetalingen zijn van toekomstige canon en daarmee een vermogen wordt opgebouwd.
Er zijn echter ook belangrijke verschillen tussen het betalen van canon en het financieren van een afkoopsom. Canon kan in tijd onbeperkt worden afgetrokken voor de inkomstenbelasting en de mogelijkheid om rentelasten af te trekken voor de inkomstenbelasting neemt in 30 jaar tijd af in de tijd. Daarnaast wordt de canon alleen aangepast met een inflatiecorrectie en is de oorspronkelijke grondwaarde na het bepalen van de canon niet meer van belang. Bij een hypothecaire financiering zijn de rentelasten afhankelijk van de rentevaste periode en de ontwikkelingen op de rentemarkt en blijft de hoofdsom daarbij leidend. Deze verschillen maken een één op één vergelijking tussen canon en rentelasten lastig. De benadering vanuit de woonlasten is dan ook met name een indicatie van de hoogte van de canon te krijgen. Daarmee wordt niet gezegd of bedoeld dat erfpacht gelijk is aan een hypothecaire financiering.

4.2. Methode canonberekening

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 dat het college verwacht dat dit de transparantie in de woningmarkt ten goede komt. De indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding ligt dan het meest voor de hand. Deze canonvorm is bij uitgifte voor een erfpachter doorgaans aantrekkelijker dan de vaste canon die circa 33% hoger is.
In dit hoofdstuk 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 GWC adviseert in haar advies "Schoon schip" om "*geheel in lijn met eerdere conclusies van de commissie-Frijns & Francke (2013) het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten. Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage nu niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens van onderstaande grootheden. Het canonpercentage is derhalve een functie van:*

- *de reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%;*
- *de verwachte inflatie; de gebruikte waarde daarvoor is in de regel 2%, de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;*
- *een risico-opslag van 1,5% tot 2%."*

De GWC geeft voor de indexcanon de volgende formule:

$$\text{Indexcanon \%} = \frac{d-i}{1+d}$$

De d staat voor de disconteringsvoet en deze is opgebouwd uit de risicovrije rente (=nominale rente) 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.

4.2.1. Parameters van de disconteringsvoet

Nominale risicovrije rente
De nominale rente is opgebouwd uit inflatiecompensatie, risicopremie en administratiekosten. De inflatievergoeding is bedoeld om de ontwaarding van het uitgeleende geld te compenseren. De risicopremie is een bedrag dat ter dekking dient van het risico dat de lener het geleende geld niet kan terugbetalen (debiteurenrisico) en toekomstige renteveranderingen. De verwachte reële rente is de nominale rente gecorrigeerd 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.

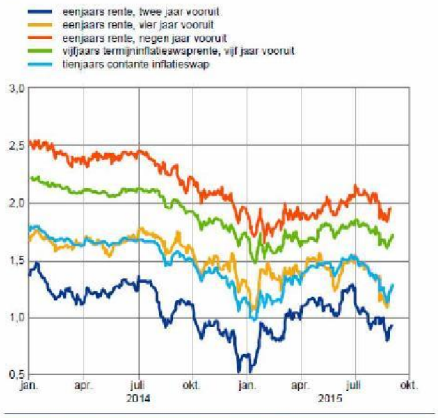
De GWC adviseert in de lijn met Francke en Frijns een bandbreedte aan te houden voor de reële rente. De reële rente is het verschil tussen de nominale rente en de inflatieverwachting. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een negatieve reële rente. Dit wordt dan veroorzaakt door de gekozen systematiek. Een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage nominale

rente en deflatie, negatieve disconteringsvoet leidt tot een extreem laag of zelfs negatief canonpercentage.
Het is niet de bedoeling om grond uit te geven waar de gemeente geld op toe moet leggen. Het is bovendien de vraag of een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. De GWC stelt daarom voor een bandbreedte te hanteren voor de reële rente tussen de 1% en 3%. Op deze manier hebben extreme 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% moet worden gehanteerd.

Inflatieverwachting
De inflatieverwachting is 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. De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd en om het zogenaamd "dubbel" indexeren te voorkomen wordt de in de toekomst te verwachten inflatie "uit" het canonpercentage gehaald.
Over de te verwachten prijsinflatie schrijft de GWC het volgende: "*Een logisch uitgangspunt voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie op dit moment is het doelpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB), ongeveer 2% per jaar*". Het betreft een uitgangspunt dat van toepassing was op het moment dat het advies door Francke en Frijns werd gegeven (september 2013). De laatste jaren is de daadwerkelijke prijsinflatie beduidend lager dan de doelstelling van 2% van de ECB.

Ook de verwachtingen rond de prijsinflatie zijn anders dan de 2%. De ECB gaat uit van een inflatie van 0,3% voor 2015, iets hoger dan eerder voorspeld. Voor volgend jaar en het jaar erop wordt een stijging van het prijsniveau van respectievelijk 1,1%en 1,7% verwacht. De inflatieverwachting is lastig te bepalen. De ECB bepaalt deze niet voor de lange termijn, maar per jaar[1]. Om een inschatting te maken analyseert de ECB inflatieswaprentes (zie de grafiek hieronder uit het genoemde bulletin) en enquêteert zij de verwachtingen onder bankiers.

Grafiek 22
Op marktgegevens gebaseerde indicatoren van de inflatieverwachtingen
(mutaties in procenten per jaar)



Bronnen: Thomson Reuters en berekeningen van de ECB.
Toelichting: De meest recente waarneming betreft 2 september 2015.

[1] zie bijvoorbeeld het http://www.dnb.nl/binaries/ECB_EconBull_6_2015_v3_tcm46-326323.pdf blz 25

De inflatieverwachting is nodig om op basis van de nominale rente de reële rente te bepalen. Als de nominale rente op basis van 10 jaars staatsleningen wordt bepaald zou ook de inflatieverwachting van de aankomende 10 jaar moeten worden gebruikt. De 10 jaar inflatieverwachting is niet eenduidig te bepalen aan de hand van door onafhankelijk instituten gepubliceerde data.
De GWC adviseert de inflatiedoelstelling van het ECB te gebruiken. Deze is weliswaar al een aantal jaren hoger dan de verwachting en gaat daarmee voorbij aan actuele marktontwikkelingen, maar een eenduidige inflatieverwachting bestaat niet. Voorspellingen over de inflatieverwachting worden door verschillende instanties verschillend ingeschat. Geadviseerd wordt voorlopig uit te gaan van de inflatiedoelstelling van het ECB. Mochten marktontwikkelingen aanleiding geven deze inflatieverwachting aan te passen, dan is het belangrijk beleidsvrijheid te behouden deze parameter in de disconteringsvoet aan te passen.

Risicopercentage

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari zorgt voor een goede en realistische onderbouwing van het risicopercentage. In hoofdstuk 4.1 gaat het college in op de onderbouwing van het risicopercentage

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. Daarnaast zijn er nog risico's die Francke en Frijns niet benoemen, maar er wel zijn als wordt gekozen de 10 jaarrente als uitgangspunt voor de nominale rente te nemen. Als voor de bepaling van de disconteringsvoet de 10 jaar staatsrente wordt gebruikt loopt de gemeente 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, ook niet aan de hand van renteontwikkelingen.

Ook de erfpachter wordt bij de keuze voor afkoop geconfronteerd met dit risico. Op het moment van afkopen kunnen de hypotheeklasten lager uitvallen. Maar de erfpachter heeft geen garantie dat de hypotheeklasten over de volledige looptijd (eeuwigdurend) lager uitkomen dan de lasten van canon betalen.

Een andere referentie voor de risico-opslag is het verschil tussen de hypotheekrente en de rente op spaarrekeningen.



Bron: De Nederlandsche Bank

Het verschil tussen de gemiddelde spaarrente en de gemiddelde hypotheekrente is circa 2,15%. Dit zegt iets over het risico en de kosten die banken doorrekenen bij het verstrekken van geld en de kosten die zij doorberekenen bij het bewaren van geld. Logischerwijs zal het risico alleen van toepassing zijn bij het verstrekken van een geldlening, maar zijn er zowel kosten bij het bewaren als het verstrekken van geld. Het grootste deel van het verschil tussen de hypotheekrente en de spaarrente zal dus worden bepaald door het risico dat banken lopen bij het verstrekken van een hypotheek.
Het college is van mening dat de risico-opslag zoals de GWC en Francke en Frijns doen, moet worden gebaseerd op de financieringskosten in de woningmarkt. Een risico-opslag van 1,5% leidt tot vergelijkbare woonlasten en wordt derhalve voorgesteld als risicopercentage.

4.2.2. Canonpercentage

Met de hiervoor genoemde parameters is hoogte van het canonpercentage als volgt:

Parameters GWC	Hoog	actueel
Nominale rente 10 jaars staatsrente (nr)	5%[2] en hoger	0,72%
Reële rente 10 jaars staatsrente (r=nr – i)	3%	1,0%[3]
risico opslag (ro)	1,5%	1,5%
Inflatie (i)	2%	2%
d (r+ro+i)	6,5%	4,5%

Canonberekening GWC	Hoog canonpercentage	Actueel canonpercentage
Indexcanon % $\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{6,5\% - 2\%}{1 + 6,5\%}$ = 4,23%	$\frac{4,5\% - 2\%}{1 + 4,5\%}$ = 2,39%
Vaste canon % $\frac{d}{1+d}$ =	$\frac{6,5\%}{1 + 6,5\%}$ = 6,10%	$\frac{4,5\%}{1 + 4,5\%}$ = 4,31%

Het actuele indexcanonpercentage is dan 2,39%. De indexcanon is weliswaar relatief laag maar wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Het college stelt voor de indexcanon jaarlijks te indexeren met de werkelijke inflatie van het voorafgaande jaar. In onderstaande figuur staat uitgebeeld hoe uit de grondwaarde de canon en afkoopsom afgeleid worden.



[2] Indien de nominale rente minus de inflatie hoger dan 3% dan geldt de bovengrens bandbreedte
[3] De reële rente is -1,28%, de bandbreedte van 1% wordt dan de actuele rente

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is niet een op een vergelijkbaar met het huidige canonpercentage in het voortdurende erfpachtstelsel. Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is de canon gedeeld door de erfpachtgrondwaarde. Het huidige canonpercentage is de canon gedeeld door de afkoopsom 50 jaar.

4.3. Methode van bepaling afkoopsom

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.

4.3.1. Afkoop in termijnen

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari terugkomt op het idee van "afkoop in termijnen" van de heer Boomsma. In hoofdstuk 4.3.1 heeft het college hieraan invulling gegeven

Naar aanleiding van een vraag in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening bij de bespreking van het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht is onderzocht of in aanvulling op canon en afkoop het ook mogelijk is een variant waarin de afkoopsom in termijnen wordt voldaan mogelijk is.

Hiervoor zijn twee varianten nader onderzocht:

- Gespreide betaling van de afkoopsom in enkele jaren
  De afkoopsom die bij uitgifte of overstap tot stand komt kan over een te bepalen (korte) periode gespreid worden waardoor er na deze periode geen periodieke betaling meer verschuldigd is en er sprake is van een afgekocht recht. Er wordt in deze vorm feitelijk een krediet verstrekt aan de erfpachter en over dit krediet wordt een marktconform rentetarief berekend.
- Gespreide betaling van de afkoopsom in 30 tot 50 jaar
  Een andere mogelijkheid is de afkoopsom in gelijke termen over bijvoorbeeld een termijn van 30 jaar te laten betalen. De erfpachter betaalt dan niet het canonbedrag, maar een hoger bedrag, waarin rente en aflossingscomponent zitten volgend uit de afkoopsom. Een eerste inschatting is dat bij een periode van 30 jaar het jaarbedrag ca. 40% hoger is dan de reguliere canon. Bij een periode van 50 jaar is het jaarlijks verschuldigde bedrag ca. 10% hoger dan de gewone eeuwigdurende canon. Ook hier is sprake van het verstrekken van een krediet, en is een marktconform tarief noodzakelijk

Wat zijn de voordelen van een dergelijke gespreide betaling van de afkoopsom:

- De erfpachter heeft na de laatste betaling de beschikking over een erfpachtrecht waarvan de canon bij ongewijzigd gebruik voor de eeuwigheid is afgekocht
- Het biedt de erfpachter een extra financieringsmogelijkheid, de erfpachter hoeft geen nieuwe of extra hypotheek af te sluiten om een eventuele aanvullende afkoopsom bij overstap te financieren.

Wat zijn de nadelen van een gespreide betaling van de afkoopsom:

- Een extra betalingsmogelijkheid maakt het stelsel minder transparant (zowel voor erfpachters als voor de gemeente).
- Hoe moet een erfpacht waarop een afkoop in termijnen van toepassing is geregistreerd worden zo lang de afkoopsom nog niet volledig is voldaan (wanneer vastlegging in akte)? Hiervoor zijn 3 mogelijkheden:
  - Als een afgekocht recht gefinancierd met een persoonlijke lening waarbij de gemeente een groot risico bij wanbetaling loopt omdat de vordering geen zekerheid kent.
  - Als een afgekocht recht (akte bij sluiten regeling) waarbij de gemeente het risico van wanbetaling loopt (te verzekeren met een recht van 2e hypotheek) of
  - Als een canonbetalend recht (akte na voldoen laatste termijn) waarbij de erfpachter bij voortijdige verkoop een vordering op de gemeente heeft (spaartegoed)
- Wat te doen als deze erfpachter zijn erfpachtrecht verkoopt, blijft de vordering dan bestaan of kan deze worden overgedragen aan de koper?
- Afkoop in termijnen leidt tot balansvergroting als het in de plaats komt van afkoop in het geval er veel van dergelijke vorderingen gaan ontstaan (debiteurenpost groeit).
- Wat gebeurt er indien de erfpachter gedurende de spreidingsperiode, de resterende termijnen niet meer kan betalen?

En daarnaast is ook niet helemaal duidelijk wat gespreide betaling fiscaal zou betekenen:
- Geldt de termijn als rente (aftrekbaar IB) en aflossing (niet aftrekbaar wel opgave) of mag deze beschouwd blijven worden als canon die voor de inkomstenbelasting (IB) onder de Eigenwoningregeling valt?
- Moet de looptijdregeling voor IB voldoen aan criteria hypothecaire leningen (max. 30 jaar en evt. beperkte aftrek i.v.m. bijleenregeling e.d.).

Het aanbieden van een gespreide betaling van de afkoopsom is een financieel product dat ook kan worden afgenomen bij een reguliere bank (hypotheek of lening). Een vraag is of de gemeente dit financiële product aantrekkelijker mag prijzen dan de markt (de banken) dat doet. De vraag is ook wat het voordeel voor de erfpachter kan zijn. Immers, als het product ook bij een bank is af te nemen en de overheid niet concurreert op prijs lijken er niet direct voordelen voor de erfpachter te zijn om het financieringsproduct bij de gemeente af te nemen. Tenzij het voordeel is, dat de erfpachter daarmee ten opzichte van banknormen overgefinancierd wordt en dat mag niet de bedoeling/werking van de faciliteit van gespreide betaling zijn.

Tegelijkertijd zullen er voor de gemeente wel omvangrijke veranderingen in positie en organisatie zijn. De gemeente zal in een rol als bank zich ook aan alle richtlijnen die daarbij horen moet houden (inclusief inrichten organisatie, verkrijgen bankvergunning en toezicht DNB of AFM).

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

De gemeente is dan ook voornemens om de gespreide vorm van afkoopsom niet aan te bieden maar deze financieringsvorm aan de banken over te laten.

4.3.2. Verplichte afkoop

Vrije keuze bij uitgifte tussen canon of afkoop heeft voor de erfpachter (particulier of ontwikkelaar/belegger) het voordeel van vrije keuze, 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 het 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.

Tot 2010 (tot die tijd was de hypotheekrente veelal vergelijkbaar en soms zelfs lager dan het canonpercentage) koos de meerderheid van erfpachters bij uitgifte voor afkoop. Sinds 2012 is het canonpercentage lager dan de hypotheekrente. Daardoor en door bij hypothecaire financiering geldende restricties (hoogte lening, beperkingen renteaftrek, verplichte aflossing en aanscherping kredietvoorwaarden banken) 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. Tegelijkertijd is de verwachting dat een dergelijke afweging voor commercieel vastgoed minder effect zal hebben op de bouwproductie.
Het college overweegt dan ook om voor commercieel vastgoed bij nieuwe uitgiften afkoop verplicht te stellen. De inspraakperiode over de Algemene Bepalingen zal worden gebruikt om dit voornemen bij marktpartijen te toetsen. Vervolgens zal het college hierover bij de verwerking van de inspraakreacties een besluit nemen.

5. Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Om het voor erfpachters mogelijk te maken om over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht wordt een Overstapregeling opgesteld. In deze Overstapregeling wordt aangegeven op welke wijze en onder welke voorwaarde erfpachters kunnen overstappen. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor een overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel beschreven. Voor koopwoningen is de overstap verkend en zijn eerste indicatieve voorbeeldberekeningen gemaakt. Voor commercieel vastgoed zal de uitwerking de komende maanden plaatsvinden als onderdeel van de Overstapregeling.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de hoeveelheid bestaande erfpachtrechten (uitgezonderd corporatierechten, zijnde AB1998) uitgesplitst naar betaalwijze en soort AB. Ook is per AB het gemiddelde CHET-jaar weergegeven.

AB's	Aantal canonbetalend	Canonbedrag	Jaar CHET gemiddeld	Aantal afgekocht	Jaar CHET gemiddeld
opstalrechten	0			2000	
AB1955 en ouder	10.757	€ 7 mln	2035	97	2042
AB1966	3.667	€ 20 mln	2031	19.369	2039
AB1994	5.569	€ 16 mln	2045	43.325	2054
AB2000	26.487	€ 47 mln	2050	132.397	2054
totaal	46.480	€ 90 mln		197.188	

Dit betreft zowel koopwoningen als particuliere huurwoningen als commerciële bestemmingen. Gemeten in aantal rechten is het aandeel niet-woonbestemmingen in de minderheid, maar in financiële omvang is het aandeel van niet-wonen groot.

5.1. Uitgangspunten voor Overstapregeling

Erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. In de Overstapregeling zal de manier waarop dat kan nader worden uitgewerkt en de momenten waarop overstap mogelijk is.

Het college stelt voor om de volgende uitgangspunten te hanteren bij de uitwerking van de Overstapregeling:

- Tussentijdse overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel (dus voor afloop van het huidige voortdurende tijdvak) is altijd vrijwillig
- Overstap van het van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel op het moment dat het tijdvak van het voortdurende recht afloopt is vrijwillig
- de gemeente respecteert de huidige rechten en (financiële) verplichtingen en verwerkt dat in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend
- 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.

- De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt conform het Grondprijsbeleid (zie hoofdstuk 3) bepaald.
- 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 2 jaar te 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 hangt mede samen met de uitvoerbaarheid in relatie tot het te verwachten aantal overstappers. In de overstapregeling zal dit nader worden uitgewerkt.
- De gemeente zal de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting geven die recht doet aan de situatie in het huidige erfpachtstelsel waarin de gemeente ook korting geeft.

Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurend erfpacht van kracht worden. De keuze of de financiële verplichtingen die gepaard gaan met een tussentijdse overstap naar het eeuwigdurende stelsel 1) direct dan wel 2) bij afloop van het voortdurende tijdvak, of 3) naar keuze van de erfpachter direct of bij einde tijdvak van toepassing worden moet nog onderzocht worden en wordt op een later moment ter besluitvorming voorgelegd.

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 appartementseigenaars naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel in beginsel de instemming van de gehele Vereniging van Eigenaren 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.

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

5.2. Kortingspercentage als uitwerking Overstapregeling

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari zorgt voor een notitie over het kortingspercentage. Het college heeft hier in hoofdstuk 5.2 invulling aan gegeven.

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 andere keuzemogelijkheden ten aanzien van de Overstapregeling. Het college wil de uitwerking van de korting in overleg (consultatie) met partijen doen om zo inzicht te krijgen in het omslagpunt waar de GWC naar verwijst (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 vigerend tijdvak voortdurende erfpacht.
- Overwogen kan worden om de korting te laten variëren per buurt, bouwjaar, bestemming of woningtype, overstapmoment.

De consultatie is gepland voor april, vooruitlopend op de inspraak over de overstapregeling. In de consultatie wordt aan verschillende partijen (klantenpanel erfpachters, VEH, makelaars, banken, notarissen, SEBA) advies gevraagd over een werkbaar en uitvoerbaar kortingspercentage. 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 vrij voor inspraak en kunnen alle erfpachters inspreken over de Overstapregeling inclusief het voorstel voor korting bij overstap. Dat is het moment waarop eenieder zicht krijgt op de daadwerkelijk kosten die een overstap met zich meebrengt.

Dit betekent dan ook dat de nu voorliggende uitwerking van het advies GWC dan ook niet in gaat op het kortingspercentage. Wel wordt in de berekeningen van de financiële effecten uitgegaan van een afslag van 25% op de grondwaarde om tot een vergelijking met het huidige erfpachtstelsel te komen waarin van een dergelijke afslag op de gemeentelijke aanbieding sprake is.

5.3. Overstappen voor particuliere woningeigenaren

Voor erfpachters van koopwoningen zijn eerste verkenningen gedaan om de mogelijkheden in beeld te brengen op welke wijze zij zouden kunnen overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Belangrijke onderdelen hiervoor zijn de wijze waarop de canon en afkoopsom worden bepaald, de wijze waarop met bestaande rechten en plichten wordt omgegaan en de hoogte van de korting.

In paragraaf 3.2.3. is omschreven op welke wijze de erfpachtgrondwaarde voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten met de bestemming koopwoning wordt bepaald. Voor de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel vormt deze erfpachtgrondwaarde het uitgangspunt. Uit deze erfpachtgrondwaarde wordt de canon en afkoopsom afgeleid volgens de methodiek die in hoofdstuk 4 is beschreven.

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. In bijlage 1 staat de huidige methodiek van canonherzieningen bij einde tijdvak verbeeld. 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 tussentijdse overstap (voor einde 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 tussentijdse overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel:

1. Bij tussentijdse overstap **direct** betalen voor eeuwigdurende tijdvak
   Op het moment van tussentijdse overstap wordt de erfpachtgrondwaarde voor het eeuwigdurende tijdvak bepaald, op prijspeilmoment van tussentijdse overstap. Op het moment van tussentijdse overstap worden de financiële verplichtingen van het voortdurende erfpachttijdvak verrekend met de financiële verplichtingen van het eeuwigdurende tijdvak.
2. Bij tussentijdse overstap **later** (bij einde tijdvak) betalen voor eeuwigdurende tijdvak
   Op het moment van tussentijdse overstap wordt vastgelegd dat aan het eind van het lopende voortdurende tijdvak een bepaalde canon zal ingaan, die is gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde die op het moment van overstap is bepaald (en op de achtergrond met jaarlijks met de daadwerkelijke inflatie wordt geïndexeerd). 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 alsdan kan worden afgekocht.

De keuze of de gemeente een van de opties voorschrijft bij tussentijdse 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 erfpachter voorleggen waar hun voorkeur naar uitgaat.

Onderstaande fictieve voorbeelden geven een beeld hoe beide opties kunnen uitpakken bij bestaande reeds afgekochte rechten. Hierbij is de korting buiten beschouwing gelaten.

voorbeeld: woning in Zuid		
WOZwaarde	€ 210.000	*prijspeil2014*
buurtstraatquote	41%	
vigerende AB	2000	
start tijdvak	2006	
einde tijdvak	2056	
betalingsregime	afkoop	
canonpercentage		
Grondwaarde eigen grond	€ 86.100	
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€ 85.239	
Eeuwigdurend afkoopsom	€ 85.239	
Eeuwigdurend indexcanon	€ 2.039	
Aanbod voor vrijwillig tussentijds overstappen		
Resterende looptijd tijdvak	40	
Verrekening resterende looptijd	€ 52.880	
Direct eeuwigdurend afkopen	€ 32.359	
Indexcanon bij einde tijdvak	€ 2.039	

voorbeeld: woning in Noord		
WOZwaarde	€ 145.000	*prijspeil2014*
buurtstraatquote	18%	
vigerende AB	2000	
start tijdvak	2002	
einde tijdvak	2052	
betalingsregime	afkoop	
canonpercentage		laag
Grondwaarde eigen grond	€ 26.100	
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€ 25.839	
Eeuwigdurend afkoopsom	€ 25.839	
Eeuwigdurend indexcanon	€ 618	
Aanbod voor vrijwillig tussentijds overstappen		
Resterende looptijd tijdvak	36	
Verrekening resterende looptijd	€ 15.032	
Direct eeuwigdurend afkopen	€ 10.807	
Indexcanon bij einde tijdvak	€ 618	

voorbeeld: woning in centrum		
WOZwaarde	€ 210.000	*prijspeil2014*
buurtstraatquote	52%	
vigerende AB	2000	
start tijdvak	2008	
einde tijdvak	2058	
betalingsregime	afkoop	
canonpercentage		laag
Grondwaarde eigen grond	€ 109.200	
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€ 108.108	
Eeuwigdurend afkoopsom	€ 108.108	
Eeuwigdurend indexcanon	€ 2.586	
Aanbod voor vrijwillig tussentijds overstappen		
Resterende looptijd tijdvak	42	
Verrekening resterende looptijd	€ 69.008	
Direct eeuwigdurend afkopen	€ 39.100	
Indexcanon bij einde tijdvak	€ 2.586	

voorbeeld 18: woning in Nieuw-West		
WOZwaarde	€ 125.000	*prijspeil2014*
buurtstraatquote	10%	
vigerende AB	2000	
start tijdvak	2003	
einde tijdvak	2053	
betalingsregime	afkoop	
canonpercentage		laag
Grondwaarde eigen grond	€ 12.500	
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht	€ 12.375	
Eeuwigdurend afkoopsom	€ 12.375	
Eeuwigdurend indexcanon	€ 296	
Aanbod voor vrijwillig tussentijds overstappen		
Resterende looptijd tijdvak	37	
Verrekening resterende looptijd	€ 7.323	
Direct eeuwigdurend afkopen	€ 5.052	
Indexcanon bij einde tijdvak	€ 296	

Toelichting bij het voorbeeld: Op basis van de contantewaardebenadering wordt uit de canon behorend bij de eeuwigdurende erfpachtwaarde (bepaald op moment van tussentijdse overstap) een "fictieve" afkoopsom voor de resterende looptijd van het vigerende tijdvak berekend. In het eerste voorbeeld (zuid) 40 jaar. Deze "fictieve" afkoopsom wordt in mindering gebracht op de volledige afkoopsom van het eeuwigdurende recht. Op deze wijze ontstaat de afkoopsom die de erfpachter dient te betalen om zijn recht direct voor eeuwigdurend af te kopen. De andere optie is dat hij pas betaalt na afloop van zijn huidige tijdvak. Hij krijgt dan op het moment van tussentijdse overstap te horen wat de canon is die hoort bij het eeuwigdurende recht. Deze canon gaat hij pas betalen als zijn huidige tijdvak is afgelopen. Omdat het een indexcanon betreft, wordt deze canon op de achtergrond jaarlijks geïndexeerd op basis van de daadwerkelijk inflatie van het voorgaande jaar. Bij het einde van het tijdvak (in het eerste voorbeeld 2056) weet de erfpachter wat de canon van het eeuwigdurende recht is en kan hij alsdan de canon gaan betalen of besluiten deze alsnog af te kopen.

5.4. Overstappen bij commercieel vastgoed

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 een kan worden overgenomen. Wel kan de grondwaarde residueel worden bepaald maar er moet een keuze worden gemaakt over de wijze waarop:

1. Marktwaarde minus stichtingskosten
   Hierbij wordt feitelijk de huidige methode van grondwaardebepaling bij CHET gehanteerd, met als verschil eeuwigdurende erfpacht
2. 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.

6. Financiële effecten erfpachter en gemeente

17 december 2014: motie 1263 inzake de beschouwing van lange-termijneffecten van de hervorming van erfpacht, waarin het college wordt 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 hoofdstuk 6 invulling te geven aan motie 1263.

1 oktober 2015: motie 1039 inzake de Begroting 2016 (erfpacht en schuld: heroverwegen wenselijkheid financieren van commerciële partijen middels canonbetalende erfpacht). Hierin wordt 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 hoofdstuk 6 invulling te geven aan motie 1039.

DIT HOOFDSTUK IS BEPERKT KABINET EN BEVAT EEN SAMENVATTING UIT DE RAPPORTAGE VAN REBEL. WORDT NA HET BT VAN 11 NOVEMBER OPGESTELD.

6.1. Inleiding

6.2. Het referentiemodel

6.3. De systeemverschillen voortdurend en eeuwigdurend

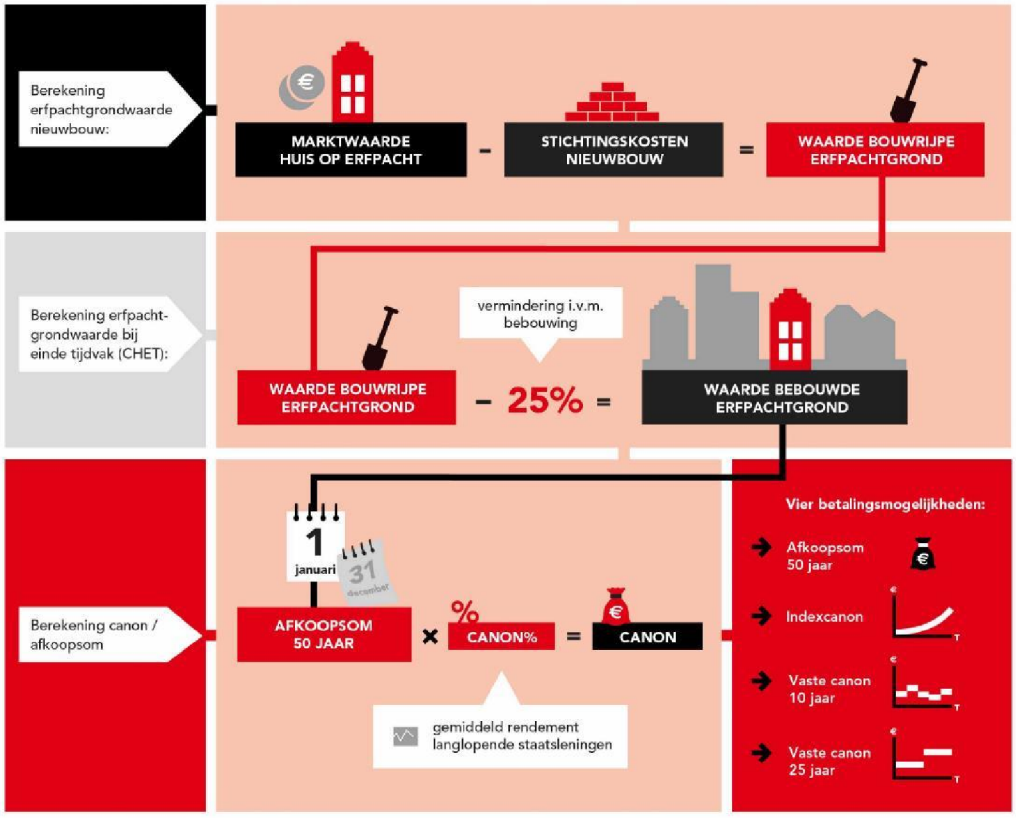
6.4. De vergelijking voortdurend en eeuwigdurend

6.5. Nog te maken keuzes en effecten

7. Bijlage 1: CHET huidige stelsel

Berekening canon (bij CHET) in huidig stelsel voor 50 jaar

Betreft de gemeentelijke berekening. Erfpachter kan ook kiezen voor een berekening door deskundigen.



8. Bijlage 2: Financiële analyse, rapportage Rebel