Gemeente Amsterdam

Versie
16 augustus 2015

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

Bestuurlijke reactie op het advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

AMBTELIJK CONCEPT

VERTROUWELIJK

Inhoud

1. Inleiding 4
1.1. Opdracht aan de GWC 4
1.2. Proces GWC 5
1.3. De standpuntbepaling 5
1.4. Consultatie 6
1.5. Dwarskijksessie 6
2. Standpunt college 7
3. De methode GWC nader uitgewerkt 12
3.1. De bepaling van de grondwaarde 12
3.2. De bepaling van het canonpercentage 13
3.3. Een aantal concrete voorbeelden 14
3.4. De methode GWC bij nieuwe uitgiftes 15
3.5. De methode GWC bij overstappen van woningeigenaren 15
3.6. De methode GWC bij overstappen commercieel vastgoed 17
3.7. Bestemmings- en volume wijzigingen bij methode GWC 18
3.8. Fiscaliteit 18
3.9. Eeuwigdurende erfpacht en speculatie 20
4. Financiële beschouwing 21
5. Het vervolgproces 22

Leeswijzer

Deze ambtelijke conceptversie van de Standpuntbepaling Grondwaardecommissie is nog volop in ontwikkeling.

Een belangrijke bouwsteen wordt gevormd door de data analyse die op dit moment plaats heeft op de WOZ data. Het WOZ bestand voor woningen en commercieel vastgoed wordt daarvoor gekoppeld aan erfpachtdata (verouderingsfactor, stichtingskosten, erfpachtgegevens) om vervolgens de methode GWC te kunnen doorrekenen. Vervolgens wordt een analyse uitgevoerd om antwoord te kunnen geven op de volgende vragen:

1. Geven de uitkomsten van grondwaardes een homogeen en logisch beeld op object niveau
2. Geven de uitkomsten van grondwaardes een homogeen en logisch beeld op buurtniveau
3. Op welke korrelgrootte zijn de WOZ waardes het best toepasbaar (object of buurtniveau)
4. Wat zijn de financiële effecten voor de gemeente als het huidige voortdurende stelsel wordt vergeleken met de nieuwe systematiek

De koppeling van de bestanden, het uitvoeren van de berekeningen en de data analyse zijn nog in volle gang en zullen nog een aantal weken vergen. Dat maakt dat de nu voor u liggende concept standpuntbepaling nog geen volledig beeld geeft. Het is mogelijk dat de uitkomst van de data analyse tot aanpassingen in de systematiek en derhalve in de standpuntbepaling leiden.

Voor de bespreking van deze conceptbepaling wordt voorgesteld om er vanuit te gaan dat de analyses meer inzicht geven en de in de standpuntbepaling ondersteuning geven.

Team Vernieuwing ErfpachtStelsel

1. Inleiding

Het advies van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht[redacted] is een belangrijke stap bij de inrichting van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Met het advies is richting gegeven aan de wijze waarop de canon kan worden bepaald bij eerste uitgifte en overstap. Het advies is grondig en tegelijkertijd op hoofdlijnen. Er zal nog veel werk moeten worden verzet om het advies te operationaliseren en alle effecten voor erfpachter en gemeente scherp te hebben.

1.1. Opdracht aan de GWC

In de door het college vastgestelde Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht heeft het college ook de opdracht aan de Grondwaardecommissie vastgesteld:

1) Wat is de beste methode om de grondwaarde (afkoopsom 50 jaar) van bestaande erfpachtrechten te bepalen?
2) Wat is het verschil tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom voor 50 jaar van voortdurende erfpacht met als gegeven het gemeentelijk grondprijsbeleid
   a) voor nieuwe uitgiftes?
   b) voor bestaande erfpachtrechten?
   - Welk deel van het verschil ontstaat door het vervallen van canonherziening einde tijdvak?
   - Welk deel van het verschil ontstaat door de extra ruimte voor volume-uitbreiding in het eeuwigdurende erfpachtsysteem?
   - Is het verschil afhankelijk van bestemming en buurt?
3) Hoeveel hoger is de grondwaarde van de onder 1 bepaalde afkoopsom(men) wanneer de grond zou worden verkocht in plaats dat deze wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht?
4) Op welke wijze kan vanuit de afkoopsom de canon worden bepaald?
5) Bij canonbetaling wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. Welke wijze van indexeren adviseert de commissie?
6) Op welke manier kunnen de bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling of (resterende) afkoopsom worden verrekend op het moment dat hij van zijn huidige erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht overstapt?
7) Bij bestemmingswijzigingen (alle bestemmingen) en bij volumewijzigingen (niet bij woningen) wil de gemeente de canon of afkoopsom aanpassen. Welke systematiek adviseert u voor het aanpassen van de eerder overeengekomen afkoop of canon?

De commissie is gevraagd om haar advies binnen de volgende kaders uit te werken:

- Het advies moet uitvoerbaar zijn en de systematiek moet toekomstbestendig zijn
- Het moet mogelijk zijn om onderscheid te maken tussen verschillende buurten (met verschillende waardeontwikkeling) in de stad zoals nu ook in het Grondprijsbeleid
- Het advies moet toepasbaar zijn voor zowel een tussentijdse overstap als een overstap einde tijdvak
- Canon zal in het eeuwigdurende erfpachtsysteem jaarlijks worden geïndexeerd.
- De rekenmethode (en de uitkomst) voldoet aan de Europese regelgeving omtrent o.a. staatsteun.
- De rekenmethode maakt het mogelijk om gelijke gevallen gelijk te behandelen zoals dat van de overheid wordt vereist.
- Bij het advies moet rekening worden gehouden met de fiscale wetgeving

De commissie kreeg geen andere kaders mee dan bovenstaande. Ook waar in het Startdocument door de gemeente bestuurlijke randvoorwaarden ten aanzien van het stelsel zijn opgenomen is gevraagd die niet als onderdeel van de kaders voor de grondwaardecommissie te zien. De commissie is gevraagd zuiver de grondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht te bepalen, het is aan het college en de gemeenteraad te bepalen hoe bestuurlijke wensen daarmee zijn te verenigen.

1.2. Proces GWC

De GWC heeft met een groot aantal partijen (diverse gemeenten, gemeente Amsterdam, SEBA, VEH, Banken, taxateurs, makelaars etc.) gesproken en literatuuronderzoek gedaan.
De GWC heeft op 18 juni 2015 haar advies, Schoon Schip, opgeleverd. Op verzoek van de Commissie Ruimtelijke Ordening heeft de GWC na oplevering van het advies de ruimte gegeven om schriftelijke vragen te stellen. In totaal zijn circa 140 schriftelijke vragen ingediend, die de GWC op 16 juli schriftelijk heeft beantwoord. Op 27 augustus heeft de GWC tijdens een bijeenkomst vragen van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening beantwoord. De GWC heeft daarmee haar opdracht afgerond.

1.3. De standpuntbepaling

Het advies van de GWC is in een consultatieronde met verschillende partijen (hoofdstuk 3) besproken. Daarnaast heeft de gemeente het advies geconcretiseerd door het toe te passen in een aantal voorbeelden voor verschillende situaties. Op een aantal punten kan in de standpuntbepaling nog geen gedetailleerd standpunt worden ingenomen omdat onderdelen afhankelijk zijn van keuzes die nog aan de orde zullen zijn bij het vaststellen van de Algemene Bepalingen en vervolgens de Overstapregeling. Zo kunnen bij de overstapregeling nog verschillende keuzes worden gemaakt over de wijze van overstap.
In deze standpuntbepaling worden dan ook de uitgangspunten en uitwerkingsvragen ten behoeve van de vaststelling van de canon voor nieuwe uitgiftes (Algemene Bepalingen) en overstap (Overstapregeling) vastgelegd. De gemeenteraad zal de Algemene Bepalingen, de Overstapregeling en het Grondprijsbeleid uiteindelijk vaststellen. Het advies van de Grondwaardecommissie en de standpuntbepaling wordt verwerkt in deze drie beleidsdocumenten. De besluitvorming door de gemeenteraad wordt voorafgegaan door inspraak.

Werkwijze
Het advies van de GWC is in een consultatieronde met verschillende partijen (hoofdstuk 3) besproken. Daarnaast heeft de gemeente het advies geconcretiseerd door het toe te passen in een aantal voorbeelden voor verschillende situaties. Op basis van deze resultaten is het standpunt uitgewerkt.
De volgende stappen zijn gezet:

- **Consultatie**
  Er is met verschillende partijen van gedachten gewisseld over het advies van de GWC (zie 2.4).
- **Samenwerking belastingen**
  Met de dienst belastingen is nauw samengewerkt om te onderzoeken op welke wijze de WOZ gegevens van belastingen kunnen worden gebruikt voor de methode GWC. Met belastingen is gekeken naar de beschikbare data en in gezamenlijkheid is gekeken op welke wijze deze data beschikbaar is te maken. Vervolgens zijn aan de hand van de methode GWC analyses van de

data gemaakt. Deze samenwerking zal zowel in de uitwerking van belang blijven als uit op het moment dat het nieuwe stelsel gaat worden geïmplementeerd.

- **Uitwerken van de methode GWC** tot een feitelijke formule waarin de parameters eenduidig en helder toepasbaar zijn om voorbeeldberekeningen te kunnen uitvoeren
- **Voorbeeldberekeningen**
  Als uitwerking van de methode GWC zijn voorbeeldberekeningen gemaakt evenals analyses van de uitkomsten.

1.4. Consultatie

Na de presentatie van het advies door de grondwaardecommissie is een consultatieronde gestart. In deze consultatieronde is het advies van de GWC met verschillende partijen besproken. De gemeente heeft deze consultatieronde gebruikt om het standpunt over het advies mede te vormen. In bijlage 4 is een weergave van de consultatie opgenomen, in hoofdstuk 2 is aangegeven op welke wijze het college met de consulatie is omgegaan.

1.5. Dwarskijksessie

Eind augustus is een dwarskijksessie over het advies van de GWC en het (nog ambtelijk) concept grondwaardecommissie besproken in een dwarskijksessie.
DEZE SESSIE VINDT PLAATS OP 31 augustus

2. Standpunt college

Het college is blij met het advies van de GWC en beschouwt het advies als het wetenschappelijke fundament onder het nieuwe erfpachtstelsel. Het advies geeft voldoende handvatten om een duurzaam en transparant erfpachtstelsel uit te werken en erfpachters zekerheid te bieden over de erfpachtkosten. De gemeente neemt het advies ter harte. Er wordt een heldere systematiek voorgesteld die goed toepasbaar is maar nog wel om uitwerking vraagt. Voor woningen gaat het dan om het uitvoering gereed maken van de systematiek. Voor commercieel vastgoed is de uitwerking van de GWC minder gedetailleerd en zal ook de systematiek nog moeten worden uitgewerkt. De GWC heeft in haar advies ook aangegeven dat zij verwacht dat de gemeente op basis van het advies de uitwerking ter hand moet nemen om de methodiek uit te werken.

Enerzijds sluit het advies van de GWC aan bij de huidige systematiek: ook nu hanteert de gemeente een residuele bepaling van de grondwaarde. Anderzijds zijn de paramaters die door de GWC worden voorgesteld deels nieuw (verouderingsfactor) of niet eerder gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde (WOZ waarde).

Op basis van het advies heeft de gemeente de methodiek uitgewerkt en getest. Gebleken is dat de systematiek goed is te hanteren voor nieuwe uitgiftes en ook direct nadat de Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht zijn vastgesteld kunnen worden gehanteerd.
Voor de situatie van overstappen vanuit het huidige stelsel naar het nieuwe stelsel is meer uitwerking vereist. Gebleken is dat bij overstap voor woningen (zie 4.4) de methode goed toepasbaar is en de voorbeelden laten zien dat de aanbiedingen die de gemeente wil gaan doen in belangrijke mate automatisch kunnen worden gegenereerd.
Voor commercieel vastgoed (zie 4.5) geeft de GWC aan dat er op dit moment nog informatie ontbreekt (verouderingsfactor). Daarnaast is de differentiatie in commercieel vastgoed groot. Als gevolg daarvan vraagt de uitwerking van de overstap voor commercieel vastgoed nog meer tijd en ook kan nog niet worden overzien op welke wijze de methode van de GWC voor commercieel vastgoed zou moeten worden toegepast.

In het advies van de GWC is aangegeven dat het bestuur op een aantal punten nog een keuze over de invulling kan maken. Het gaat daarbij om de hoogte van de korting en de peildatum van de WOZ. De Grondwaardecommissie geeft aan dat de gemeente er goed aan doet om bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend een korting te geven op de grondwaarde. Enerzijds omdat zij dit ook in het huidige stelsel bij canonherzieningen doet (25% depreciatie op de grondwaarde) maar anderzijds ook om het voor erfpachters interessant te maken om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurend. De korting gaat derhalve niet over nieuwe uitgiftes maar over de overstap.
De korting bij overstap moet in samenhang worden bezien met de andere keuzemogelijkheden ten aanzien van de overstapregeling en geïllustreerd met concrete rekenvoorbeelden. Dat betekent dat bij deze standpuntbepaling nog geen voorstel voor het kortingspercentage wordt gedaan, dit wordt betrokken bij de overstapregeling.

De Grondwaardecommissie adviseert om voor de eerste aanbiedingen voor overstap in 2016 uit te gaan van de WOZ waarde met peildatum 1-1-2014. Vervolgens kan de gemeente bij aanbiedingen

in de toekomst kiezen voor een vanaf die peildatum geïndexeerde WOZ waarde of kiezen voor de meest actuele WOZ waarde.
Het college kiest er voor om bij aanbiedingen na 2016 uit te gaan van de op meest recente WOZ waardes waarvoor de bezwaarprocedure is gesloten. Feitelijk betekent dit dat op het moment dat de gemeente op een bepaald moment een aanbieding doet zij de WOZ waarde zal hanteren met een peildatum van 2 jaar eerder. Dus voor een aanbieding in 2018 zal gebruik worden gemaakt van de WOZ waarde met peildatum 1-1-2016.

Het college van B&W neemt op basis van het advies van de Grondwaardecommissie, de consultatieronde en de nadere uitwerking van de systematiek de volgende besluiten:

Grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde (zie 4.1)

1) De grondwaarde wordt bepaald door het verschil in WOZ-waarde en de opstalwaarde, de residuele grondwaardebepaling is uitgangspunt, zoals dat ook in het huidige voortdurende erfpachtstelsel het geval is
2) De WOZ-waarde is in principe een logisch en transparant uitgangspunt en het college ziet geen principiële bezwaren dit voorstel over te nemen. Voorgesteld wordt om bij de eerste aanbieding in 2016 uit te gaan van de WOZ-peildatum van 1-1-2014 en bij latere aanbiedingen als peildatum voor de WOZ het moment van de aanbieding minus 2 jaar wordt gehanteerd.
3) Het bepalen van de opstalwaarde op basis van de vervangingswaarde (bouwkosten x verouderingsfactor) lijkt eveneens een bruikbare methode en wordt overgenomen. Ten aanzien van commercieel vastgoed heeft de GWC geen verouderingsfactor aangereikt, deze zal nader moeten worden uitgewerkt.
4) Voor nieuwe uitgiftes betekent deze methodiek concreet:
   - Grondwaarde = Marktwaarde[1]-opstalwaarde
   - Geen korting op grondwaarde voor nieuwe uitgiftes
5) Voor bestaande erfpachtrechten betekent deze methodiek concreet:
   - Grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor)
6) Voor Commercieel vastgoed dient de methodiek nog te worden uitgewerkt omdat de GWC hiervoor geen verouderingsfactor heeft kunnen aandragen.

Afkoopsom en Canon (zie 4.2 en 4.3)

7) Het college neemt de formule om het canonpercentage te bepalen volgens de formule Francke & Frijns[2] over:

$$\frac{d - i}{1 + d}$$

8) De GWC adviseert om de afkoopsom te bepalen door de canon netto contant te maken tegen de interne disconteringsvoet. Dat betekent dat grondwaarde en afkoopsom bij eeuwigdurende erfpacht aan elkaar gelijk zijn mits de interne disconteringsvoet en de

[1] Waarbij de uitwerking aansluit bij de systematiek die ook voor de WOZ bepaling wordt gehanteerd
[2] In het rapport Schoon schip (en het advies Frijns & Francke) bestaat de formule uit twee elementen maar wordt geconstateerd dat het eerste element convergeert naar 1 omdat de eenheid tijd (n) bij eeuwigdurend oneindig wordt. Dit blijkt niet helemaal juist. Het eerste element convergeert naar 1 omdat de grondwaardecommissie klaarblijkelijk de groeivoet van de grondwaarde en de inflatie aan elkaar gelijk stellen (Frijns & Francke doen dit niet!). Zij benoemen deze aanname alleen niet als zodanig. Met deze aanname is de lengte van het tijdvak niet meer relevant. d = disconteringsvoet, i = prijsinflatie

disconteringsvoet voor het bepalen van het canonpercentage aan elkaar gelijk zijn. Het college neemt het principe over.

9) Er komen 3 betalingsvormen: afkoop, variabele canon en vaste canon waarbij de gemeente tijdens de inspraak over de Algemene Bepalingen nog wel het draagvlak voor 2 canonvormen wil toetsen. Bij het invoeren van 2 canonregimes kan alleen de eerste erfpachter eenmalig een keuze voor een regime maken waaraan de opvolgende erfpachters ook gebonden zijn. Tussentijds overstappen naar een ander canonregime zal niet mogelijk worden, wel is het op ieder moment mogelijk om te kiezen voor afkoop. .
10) De grondwaardecommissie heeft geadviseerd een risicopercentage van tussen 1,5% en 2% op te nemen. Het college vindt het belangrijk dat het risicopercentage verklaarbaar is en neemt kennis van de opmerkingen van de consultatie waarin verschillende partijen aangeven het percentage te hoog te vinden. Het college zal ten behoeve van de Algemene Bepalingen het risicopercentage verder uitwerken en op dat moment een standpunt innemen over de hoogte van het percentage.
11) Voor de berekening van de canon adviseert de Grondwaardecommissie om uit te gaan van het rentepercentage van lange termijn staatslening en deze te verhogen met de inflatie, het college neemt dit over.

Overstappen van voortdurend naar eeuwig durend (4.5 en 4.6)

12) Het college onderschrijft de keuze van de GWC dat afslagen op de grondwaarde (korting), een politieke keuze zijn en dat vanwege het feit dat erfpachters nu ook al korting genieten bij canonherziening einde tijdvak dit ook bij het eeuwigdurende stelsel het geval zal moeten zijn. Het college zal de vorm en omvang van de korting met mogelijke differentiatie (b.v. segment) bij de uitwerking van de overstapregeling uitwerken en voorleggen.
13) Voor de overstap adviseert de GWC de huidige rechten en (financiële) verplichtingen te respecteren en te verwerken in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Het college neemt dit over. Dit laat overigens onverlet dat een erfpachter tussentijds kan overstappen naar het eeuwigdurende stelsel.
14) Een tussentijdse overstap van het voortdurende erfpachtstelsel naar eeuwigdurend is altijd vrijwillig. Bij de overstapregeling wordt de wijze waarop en de momenten waarop een dergelijke overstap mogelijk is uitgewerkt
15) Bij een overstap aan het einde van het tijdvak doet de gemeente altijd een aanbod op basis van eeuwigdurende erfpacht. Mocht uit de uitspraak over de SEBA procedure duidelijk worden dat de gemeente een erfpachter aan het einde van het tijdvak niet zou kunnen verplichten om over te stappen dan zal ook aan het einde van het tijdvak de overstap vrijwillig zijn.

Grondprijzenbrief en de transparantie van gemeentelijke aanbiedingen

16) Het college zal de op te stellen Grondprijzenbrief in overeenstemming brengen met de standpuntbepaling waar het gaat om de grondprijzen voor nieuwe uitgifte, het bepalen van stichtingskosten voor de referenties zoals de WOZ deze ook hanteert en het bepalen van verouderingsfactoren.
17) De gemeente neemt het advies van de GWC ter harte om de (naar de mening van de GWC op zich zorgvuldige) aanbiedingen die de gemeente in het voortdurende stelsel transparanter op te stellen door de aanbieding te voorzien van de onderliggende informatie van de aanbieding.

Van standpuntbepaling naar concrete uitwerking

18) Met deze standpuntbepaling geeft het college de kaders aan waarbinnen de verdere uitwerking van het nieuwe stelsel zal plaatsvinden. Bij de uitwerking van de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling zal de methode GWC op het daarvoor benodigde detailniveau worden uitgewerkt.
    a) In de standpuntbepaling worden de systematiek en de uitgangspunten vastgelegd.
    b) In de Algemene Bepalingen (waarover inspraak zal plaatsvinden) worden de methode van de canonbepaling opgenomen evenals de wijze waarop bij bestemmingswijzigingen of de wijziging van canon naar afkoop worden ingericht.
    c) De grondprijzenbrief zal in concept gereed zij bij de Algemene Bepalingen en inzicht geven in de grondwaardes eeuwigdurend bij nieuwe uitgifte
    d) Bij de overstapregeling (waarover inspraak zal plaats vinden) wordt duidelijk op welke wijze erfpachters kunnen overstappen en wat dat voor hen individueel betekent. Ook zal op dat moment het gesprek over de korting plaatsvinden.
    e) De financiële effecten van het nieuwe stelsel worden voor de korte termijn met een rekenmodel in beeld gebracht als onderdeel van de besluitvorming over de Algemene Bepalingen (alleen voor nieuwe uitgiftes) en bij de overstapregeling (ook voor bestaande erfpachtcontracten). Zie hoofdstuk 5.

Overwegingen uit de consultatie

Bij de standpuntbepaling heeft het college zich mede laten voeden door de consultatieronde over het advies van de Grondwaardecommissie. Er zijn verschillende reacties en vragen binnengekomen (bijlage 4).

De belangrijkste punten die uit de consultatie zijn overgenomen zijn de volgende.

- Er zijn voorbeelduitwerkingen gemaakt zodat duidelijk is op welke wijze de methode GWC concreet kan worden toegepast (hoofdstuk 3).
- Bij de voorbeelduitwerking is onderscheid gemaakt tussen de uitwerkingswijze voor nieuwe uitgiftes, overstappen wonen en overstappen commercieel
- Er is in nauwe samenwerking met Belastingen gekeken naar de koppeling van de WOZ en erfpachtgegevens en vervolgens zijn analyses uitgevoerd om duidelijkheid te krijgen over de wijze waarop de methode verder kan worden uitgewerkt.
- Het college onderschrijft het belang van een passende korting. De omvang van de korting wordt onderwerp van gesprek bij de uitwerking van de overstapregeling omdat de korting en de voorwaarden van de overstap in gezamenlijkheid moeten worden bezien.
- Er is fiscaal advies ingewonnen en hierover is de gemeente in overleg getreden met de belastingdienst zodat hierover bij de uitwerking van de overstapregeling duidelijkheid bestaat.

Niet alle adviezen uit de consultatieronde zijn overgenomen.
Zo hebben erfpachters en SEBA er op aangedrongen om al betaalde canon in mindering te brengen op de eeuwigdurende canon. Niet alleen sluit deze wens niet aan op de door de GWC voorgestelde methode maar is ook strijdig met de huidige manier waarop canonherzieningen door de gemeente met erfpachters worden overeengekomen.
Een ander punt betreft de risico opslag. Deze wordt door erfpachters, makelaars en banken als relatief hoog gezien. Het college vindt het belangrijk dat er een goed onderbouwd risicopercentage is en zal hierover bij de uitwerking van de AB een besluit voorleggen of óm de grondwaardecommissie te volgen of een andere onderbouwing voor een risicopercentage te volgen.

Als laatste heeft het college de wens van SEBA niet gevolgd om af te zien van de door de GWC geadviseerde residuele methode voor de bepaling van de grondwaarde. Het college vindt dit zowel in het huidige als ook in het eeuwigdurende stelsel een geschikte methode.

In onderstaand overzicht is aangegeven op welke wijze het advies van de Grondwaardecommissie in verschillende stappen wordt uitgewerkt.

	Hoe vinden nieuwe uitgiftes eeuwigdurend plaats?	**Hoe kan ik overstappen als woningeigenaar?**	**Hoe kan ik overstappen met commercieel vastgoed?**
Standpunt bepaling College: sept 2015 Cie RO: okt 2015	Hoofdlijnen • Systematiek • Financiële analyse • Uitgangspunten AB	Hoofdlijnen • Systematiek • Financieel effect globaal en generiek voor gemeente • Uitwerkpunten • Uitgangspunten en kaders overstapregeling	Hoofdlijnen • Principe • Kaders uitwerking • Uitwerkpunten • Uitgangspunten en kaders overstapregeling
Algemene Bepalingen Inspraak (planning nov 2015) Besluit (planning lente 2016)	• Uitgewerkt in AB artikelen • Afkoopinstructie (overgang canon-afkoop) • Vastgelegd in grondprijsbeleid		
Overstapregeling wonen Inspraak (planning mrt 2016) Besluit (planning sept 2016)		• Uitgewerkt in overstapbeleid en aanvullend beleid • Voorstel korting • inzicht individuele erfpachter • Financieel effect gemeente • Vastgelegd in grondprijsbeleid	
Overstapregeling commercieel Inspraak (planning ntb) Besluit (planning sept 2016 of zsm daarna)			• Uitgewerkt in overstapbeleid en aanvullend beleid • Voorstel korting • Individueel inzicht voor de erfpachter • Financieel effect gemeente • Vastgelegd in grondprijsbeleid

3. De methode GWC nader uitgewerkt

3.1. De bepaling van de grondwaarde

In de methode van de GWC wordt de grondwaarde bepaald door de WOZ waarde te verlagen met de opstalwaarde. De opstalwaarde wordt berekend door de bouwkosten te vermenigvuldigen met de verouderingsfactor. De methodes kennen derhalve verschillende paramaters en zullen dan ook in situaties kunnen verschillen.
De gemeente hanteert in het huidige voortdurende stelsel ook bouwkosten om de Grondprijs te berekenen (marktwaarde vermindert met stichtingskosten). Voor de methode GWC zijn de bouwkosten bepaald zodat ze qua typologieën aansluiten bij de typologieën die worden gebruikt voor de WOZ bepaling. De bouwkosten zullen jaarlijks worden geactualiseerd en worden opgenomen in de grondprijzenbrief die jaarlijks door de raad wordt vastgesteld.

HIER VOLGT NOG DE ANALYSE VAN DE GRONDWAARDE, wat zijn de verschillen tussen oud en nieuw

WOZ waarde
In de afgelopen weken is nauw samengewerkt met de dienst belastingen over de wijze waarop de WOZ waarde gaat worden gebruikt voor de canonbepaling. Gebleken is dat de bestanden goed bruikbaar zijn, wel zijn er nog een aantal uitzoekpunten.

- In een groot deel van de gevallen zijn de objectgrenzen van de WOZ en het erfpachtcontracten gelijk, in een aantal gevallen is dat niet zo. Met dienst belastingen wordt gekeken op welke wijze deze verbanden goed kunnen worden gelegd, dit wordt als goed uitvoerbaar en haalbaar gezien.
- Uit de eerste doorrekening van de methode GWC blijkt dat er op pandniveau verschillen ontstaan waar het logisch zou zijn dat de grondwaarde gelijk is. Buren kunnen zo een verschillende grondwaarde hebben terwijl dat niet logisch is. De komende periode zal dit nader worden uitgewerkt waarbij zal worden onderzocht of dergelijke verschillen toch logisch kunnen zijn of dat het wenselijk is om dergelijke verschillen weg te nemen. Het op objectniveau volgen van het GWC draagt bij aan de transparantie en het introduceren van een verzameling van objecten draagt bij aan een logische grondprijsopbouw in een buurt maar gaat ten koste van de transparantie. Hierover zal dan ook nog een keuze moeten worden gemaakt op het moment dat de overstapregeling voor ligt.

Korting
In het huidige stelsel hanteert de gemeente een depreciatiefactor van 25% op de grondwaarde van bouwrijpe grond bij canonherzieningen einde tijdvak. Dit is enerzijds om te te compenseren voor fictieve bouwkosten en anderzijds coulance naar de erfpachter. Deze argumenten worden door de GWC niet als zodanig overgenomen en zij zien deze depreciatie meer als een korting dan als een afwaardering. Ook in het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel zal er bij overstap van de oude naar de nieuwe algemene bepalingen (dus niet bij eerste uitgiftes) sprake zijn van een korting om te compenseren voor het verschil tussen het werkwijzen en de nieuwe werkwijze.
Onderzocht is in hoeverre een dergelijke korting zou botsen met de staatssteunrichtlijn .
De voorlopige conclusie is dat als er een korting wordt gegeven op woningen aan particuliere erfpachters er geen sprake kan zijn van staatssteun. Immers er is dan geen sprake van een

onderneming zodat niet aan alle elementen uit de staatssteundefinitie is voldaan. Of er sprake kan zijn van staatssteun bij commercieel vastgoed moet nog onderzocht worden.

De deskundigenprocedure
De overstap naar het nieuwe stelsel zal tussentijds vrijwillig zijn. Of de overstap einde tijdvak ook een vrijwillige overstap zal zijn zal onderwerp van gesprek zijn bij de overstapregeling worden. Indien de overstap aan het einde van het tijdvak verplicht zal zijn (de gemeente zegt in dat geval de nieuwste Algemene Bepalingen aan zoals dat nu ook gebeurd in het voortdurende erfpachtstelsel) dan kan de erfpachter de gemeentelijke aanbieding worden verworpen door de erfpachter en stelt niet de gemeente maar drie deskundigen de hoogte van de canon vast.

De GWC is van mening dat de deskundigenrapporten, hoewel ze transparant zijn, in de onderbouwing achter blijven. Er lijkt ruimte voor de gemeente te zijn om deskundigen rapporten waarvoor dat geldt aan te vechten.
Het ligt voor de hand dat de gemeente bij invoering van het nieuwe stelsel er bij deskundigen op aan zal dringen de onderbouwing van de rapporten aan te laten sluiten op de systematiek van de GWC. Ook zou de gemeente kunnen overwegen om deskundigen rapporten aan te vechten die in onderbouwing achterblijven maar ook hierover zal bij de uitwerking van de overstapregeling aandacht voor zijn.

3.2. De bepaling van het canonpercentage

In de methode GWC zijn formules gegeven voor een vaste canon en een indexcanon. Hierin zijn 3 variabelen opgenomen: de lange termijn reële rente, een risico opslag en de inflatie.
De reële rente op basis van de langstlopende staatleningen zal in de tijd verschillen maar kan op het moment van een erfpachtcontract exact worden opgezocht en is daardoor vrij van discussie. De GWC adviseert een ondergrens van 1% en een bovengrens van 3%. Vervolgens adviseert de GWC om de reële rente met de inflatie te verhogen. De Grondwaardecommissie stelt voor het canonpercentage actueel te bepalen waardoor het canonpercentage volledig mee beweegt met de ontwikkeling in de markt.
Voor het risicopercentage geeft de Grondwaardecommissie een bandbreedte aan van 1,5% tot 2%. Het college moet hierin een keuze maken en stelt voor om uit te gaan van het lage percentage van 1,5%. Het risicopercentage wordt vastgelegd in het grondprijsbeleid en kan onder invloed van marktontwikkelingen door het college worden aangepast. Om inzicht te krijgen waar de methode toe leidt zijn met onderstaande parameters voorbeeld berekeningen gemaakt.

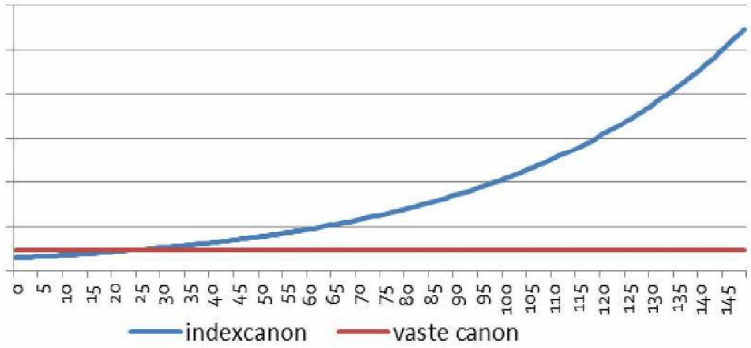
Parameters GWC[3]	laag	Hoog
rente lange termijn (1)	1%	3%
risico opslag (2)	2%	1,5%
Inflatie (i)	2%	2%
d (1+2+i)	5%	6,5%

Canonberekening GWC	Laag	Hoog

[3] Parameters kunnen verschillen in de tijd, parameters gebaseerd op situatie 1-1-2014

Indexcanon %	$\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{5\% - 2\%}{1 + 5\%}$ = 2,86%	$\frac{6,5\% - 2\%}{1 + 6,5\%}$ = 4,23%
Vaste canon %	$\frac{d}{1+d}$ =	$\frac{5\%}{1 + 5\%}$ = 4,76%	$\frac{7\%}{1 +7\%}$ = 6,10%

Als de indexcanon en vaste canon in de tijd wordt gezet wordt duidelijk dat in de verre toekomst de 2 erg uiteen lopen. De eerste 60 jaar zijn de verschillen redelijk beperkt:



3.3. Een aantal concrete voorbeelden

Met de methode GWC zijn een viertal voorbeelden uitgewerkt.

voorbeeld 1: portiekwoning in 19e eeuwse gorde				
type woning	portiekwoning			
oppervlakte	65	m² gbo		
bouwjaar	1905			
staat v onderhoud	gemiddeld			
WOZwaarde	€ 250.000	*prijspeil2014*		
bouwkosten	€ 150.000	*prijspeil 2014*		
verouderingsf.	0,966			
opstalwaarde	€ 144.900			
canonpercentage			laag	hoog
Grondwaarde eigen grond			€ 105.100	€ 105.100
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 105.100	€ 105.100
Eeuwigdurend indexcanon			€ 3.003	€ 4.441
Eeuwigdurend vaste canon			€ 5.005	€ 6.415

voorbeeld 2: portiekwoning in 19e eeuwse gorde				
type woning	portiekwoning			
oppervlakte	65	m² gbo		
bouwjaar	1905			
staat v onderhoud	laag			
WOZwaarde	€ 200.000	*prijspeil2014*		
bouwkosten	€ 150.000	*prijspeil 2014*		
verouderingsf.	0,652			
opstalwaarde	€ 97.800			
canonpercentage			laag	hoog
Grondwaarde eigen grond			€ 102.200	€ 102.200
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 102.200	€ 102.200
Eeuwigdurend indexcanon			€ 2.920	€ 4.318
Eeuwigdurend vaste canon			€ 4.867	€ 6.238

voorbeeld 3: eengezinswoning in nieuwe woning				
type woning	eengezins rij 3-laags, plat dak			
oppervlakte	150	m² gbo		
bouwjaar	2006			
staat v onderhoud	hoog			
WOZwaarde	€ 450.000	*prijspeil2014*		
bouwkosten	€ 250.000	*prijspeil 2014*		
verouderingsf.	1,001			
opstalwaarde	€ 250.250			
canonpercentage			laag	hoog
Grondwaarde eigen grond			€ 199.750	€ 199.750
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 199.750	€ 199.750
Eeuwigdurend indexcanon			€ 5.707	€ 8.440
Eeuwigdurend vaste canon			€ 9.512	€ 12.191

voorbeeld 4: eengezinswoning in nieuwe woning				
type woning	eengezins rij 3-laags, plat dak			
oppervlakte	150	m² gbo		
bouwjaar	2012			
staat v onderhoud	hoog			
WOZwaarde	€ 450.000	*prijspeil2014*		
bouwkosten	€ 250.000	*prijspeil 2014*		
verouderingsf.	1			
opstalwaarde	€ 250.000			
canonpercentage			laag	hoog
Grondwaarde eigen grond			€ 200.000	€ 200.000
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 200.000	€ 200.000
Eeuwigdurend indexcanon			€ 5.714	€ 8.451
Eeuwigdurend vaste canon			€ 9.524	€ 12.207

3.4. De methode GWC bij nieuwe uitgiftes

Bij nieuwe uitgiftes is nog geen WOZ waarde van het pand bekend waardoor de grondwaarde niet kan worden bepaald door de WOZ waarde te verlagen met de bouwkosten.De gemeente zal de marktwaarde bij uitgifte marktconform bepalen op basis van de fictie eigen grond, deze uitgangspunten zullen worden vastgelegd in het jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen grondprijsbeleid. Met de dienst belastingen wordt overleg gevoerd over de wijze waarop deze marktwaarde en de latere WOZ bepaling zich tot elkaar verhouden. De gemeente zal de bouwkosten bepalen op basis van de stichtingskosten. Dit betekent dat de manier waarop de gemeente in het huidige voortdurende erfpachtstelsel grond uitgeeft niet verandert waar het gaat om de bepaling van de grondwaarde. Wel zullen de grondprijzen worden aangepast omdat wordt overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht.

De GWC stelt dat de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht tussen de 13% en 30% hoger zal zijn dan de afkoopsom bij voortdurende erfpacht (afhankelijk van de variabele parameters in het canonpercentage). Dat zou betekenen dat wanneer de gemeente op dezelfde locatie in de stad een gelijkwaardig perceel op de markt zet voor respectievelijk eeuwigdurend én voortdurend er een prijs in afkoopsom is van tussen de 13% en 30%(afhankelijk van het actuele canonpercentage).
In de praktijk kan dit waardeverschil niet worden gemeten, immers de gemeente zal bij invoering van het nieuwe stelsel enkel nog in eeuwigdurende erfpacht grond ontwikkelen. Dat betekent dat de hogere waarde die ontstaat als gevolg van eeuwigdurende erfpacht niet meetbaar is maar wel optreed.

In de gemeentelijk grondprijzenbrief eeuwigdurende erfpacht zullen de afkoopsommen die horen bij eeuwigdurende erfpacht jaarlijks worden vastgelegd.

3.5. De methode GWC bij overstappen van woningeigenaren

Voor de overstap adviseert de GWC de huidige rechten en (financiële) verplichtingen te respecteren en te verwerken in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Het college neemt dit over. Dit laat overigens onverlet dat een erfpachter tussentijds kan overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. Hoe werkt het op het moment dat een erfpachter op 1 oktober 2016 wil overstappen naar het nieuwe stelsel.

Stap 1: Bepaling van de Grondwaarde
Grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor), waarbij:
- WOZ peildatum = 1-1-2014
- Bouwkosten
- Verouderingsfactor voor wonen conform tabel GWC

Stap 2: Bepaling canon met de methode Frijns/Francke, peildatum 1-1-2014
- Index canon
- Vaste canon
- Afkoopsom

Stap 3: Verminderen grondwaarde met de nog te bepalen korting (onderwerp van gesprek bij de overstapregeling)

Vervolgens zijn er verschillende mogelijkheden hoe om te gaan met het respecteren van de huidige contracten enerzijds en de nieuwe canon anderzijds. Er kan voor worden gekozen om de bedragen met elkaar te verrekenen zodat vanaf het moment van overstap eeuwigdurend het zelfde bedrag moet worden bepaald. Er kan ook voor worden gekozen over te stappen en daarbij af te spreken dat het nieuwe canonbedrag in gaat op het moment dat het oorspronkelijke voortdurende tijdvak zou zijn afgelopen. Of beide opties worden aangeboden zal nog worden bezien. Hiervoor is het nodig om de regeling verder uit te werken en de financiële gevolgen voor de gemeentebegroting en transparantie voor de woningmarkt in beeld te brengen

In de situatie waarbij de canon wordt verrekend zou het als volgt werken.

Stap 4: Netto contant maken van de afkoopsom naar moment van overstap
De bepaalde afkoopsom op het moment van overstap hoeft niet eerder te worden voldaan dan het moment waarop het huidige tijdvak is afgelopen. Stel een tijdvak loopt door tot 2036 dan wordt eerst bepaald wat de afkoopsom aan het einde van het tijdvak zou zijn (verhogen met inflatie) om hiervan vervolgens de Nettocontante waarde naar 1 oktober 2016 te bepalen. Daarmee is de afkoopsom bepaald die in dit voorbeeld op 1 oktober 2016 moet worden voldaan om over te stappen naar het nieuwe stelsel.

Of

Stap 4: Verrekenen van huidige (voortdurende) canonbedrag met eeuwigdurend canonbedrag
De bepaalde canon op het moment van overstap hoeft niet eerder te worden voldaan dan het moment waarop het huidige tijdvak is afgelopen. Stel een tijdvak loopt door tot 2036 dan zou het huidige canonbedrag tot dat moment worden voldaan en vanaf dat moment het nieuwe canonbedrag gaan gelden. Vanuit transparantie in de markt lijkt het wenselijk om in plaats daarvan de beide canonbijdragen op het moment van overstap met elkaar te verrekenen zodat er bij het moment van overstap eeuwigdurend duidelijkheid is over het canonbedrag.

Illustratie van de overstap

Onderstaand worden verschillende tijdvaksituaties (0, 20, 40 jaar looptijd) in beeld gebracht bij een overstap op 1 oktober 2016, uitgaande van het 'lage' canonpercentage. Verder wordt er vanuit gegaan dat het canonbedrag 1.000 euro bedraagt (niet geheel realistisch om dit bedrag mede afhankelijk van de looptijd zal zijn). Ook is de korting buiten beschouwing gelaten.

	0 jaar rest tijdvak	20 jaar rest tijdvak	40 jaar rest tijdvak
Grondwaarde	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Afkoopsom per 10-2016	€ 50.000	€ 33.500[4]	€ 22.500[5]
Indexcanon eind tijdvak	€ 1.196,17	€ 1.777,45	€ 2.641,20
Vaste canon eind tijdvak	€ 2.153,11	€ 2.153,11	€ 2.153,11

[4] Netto contant gemaakt met inflatie 2% en lage reële rente van 4%
[5] Netto contant gemaakt met inflatie 2% op basis van lage reële rente van 4%

Huidig voortdurend canon	*€ 1.000*	*€ 1.000*	*€ 1.000*
Uitgemiddelde eeuwigdurende canon bij indexcanon per 10-2016	€ 1.196,17	€ 1.471	€ 1.725
Uitgemiddelde eeuwigdurende canon bij vaste canon per 10-2016	€ 2.153,11	€ 1.449	€ 1.1975

Ook voor bovenstaande tabel geldt dat hieraan niet in absolute zin en voor individuele situaties conclusies kunnen worden getrokken.

3.6. De methode GWC bij overstappen commercieel vastgoed

Het principe voor de overstap bij commercieel is de door de GWC benoemde residuele methode. Voordat de formule kan worden toegepast moeten er evenwel nog een aantal punten worden uitgewerkt zodat een besluit kan worden genomen over de manier waarop de formule kan worden toegepast.

WOZ waarde
De GWC geeft aan dat zij bij de bepaling uitgaat van de marktwaarde en dat daarvoor de WOZ waarde een goede parameter is en de komende jaren nog zal verbeteren. Zoals ook in de consultatie door partijen aangegeven gaat de WOZ waarde uit van de fictie leegstand. Hierdoor verschillen de WOZ waardes tussen leegstaande en gevulde panden niet terwijl de marktwaarde wel degelijk (en ook substantieel) verschilt.
Onderzocht moet worden om welke verschillen het gaat en op welke wijze de WOZ waarde dan kan worden gehanteerd voor het bepalen van de juiste marktwaarde.
Een ander punt is dat bij commercieel vastgoed sprake is van een grote diversiteit. Kantoren, bedrijfsruimtes en winkels zijn al heel verschillend maar ook is er veel eenmalig/uniek vastgoed die lastig generiek zijn te bepalen (denk aan klimhallen, ...). Gekeken moet worden in hoeverre hier bij de toepassing van de GWC methodiek maatwerk noodzakelijk is.
Bij commercieel vastgoed komt het veel voor dat de objectbegrenzing die voor de WOZ wordt gehanteerd niet overeenkomt met het erfpachtrecht. Op dit moment is hiervoor een geautomatiseerde vorm nog niet mogelijk. Handmatig is het wel mogelijk en daardoor zijn ook goed voorbeeldberekeningen en illustraties te maken maar een generiek inzicht kan nog niet worden gemaakt. Met dienst belastingen wordt gekeken op welke wijze de relatie tussen WOZ object en erfpacht object zo eenvoudig mogelijk is te maken.

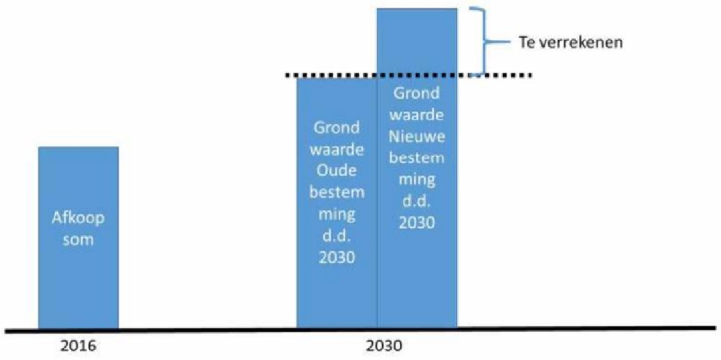
Verouderingsfactor
De GWC heeft de verouderingsfactor gegeven voor woningbouw, maar voor de commerciële vastgoedsegmenten ontbreekt deze. De vastgoedadviseurs commercieel vastgoed hebben aangegeven dat het bepalen van de verouderingsfactor mogelijk is en afgesproken is om op basis van onderzoek door de vastgoedadviseurs commercieel een voorstel uit te werken voor de wijze waarop de verouderingsfactor kan worden bepaald en gebruikt.

Korting
In het huidige stelsel geeft de gemeente bij commercieel vastgoed korting (depreciatie) van 25% op de berekende grondwaarde. Het al dan niet geven van korting en de omvang daarvan in het

nieuwe stelsel hangt samen met de uitwerking die ten aanzien van WOZ en verouderingsfactor nog plaats vindt.
Een voorstel voor de wijze waarop wordt omgegaan met korting voor commercieel vastgoed zal dan ook onderdeel uitmaken van de overstapregeling voor commercieel vastgoed.

3.7. Bestemmings- en volume wijzigingen bij methode GWC

Als in het nieuwe stelsel bestemmingswijzigingen of bij commercieel vastgoed volume wijzigingen plaats hebben vindt aanpassing van het erfpachtcontract en de prijs plaats. De gemeente bepaald met de methode GWC het actuele grondwaardeverschil van de bestemmings of volumewijziging. Er wordt dus geen vergelijking gemaakt tot de oorspronkelijke bepaalde grondwaarde. Hierdoor wordt voorkomen dat er sprake is van afroming van een grondwaade ontwikkeling ontstaan binnen de huidige functie. Als dit waardeverschil negatief is blijft de canon of afkoopsom ongewijzigd tenzij de gemeente besluit hiervan af te wijken om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Op het moment dat er een positief waardeverschil is dan wordt op basis van het grondwaardeverschil de aanvullende canon of afkoopsom bepaald. Als er sprake is van canonbetaling wordt de canon met dit bedrag verhoogt. Als er sprake is van afkoop dan wordt de aanvullende afkoopsom gefactureerd. Onderstaand is de systematiek schematisch weergegeven.



3.8. Fiscaliteit

Er is fiscaal advies ingewonnen over de inrichting van het eeuwigdurende stelsel en in september zal hierover een eerste oriënterende gesprek plaats vinden met de rijksbelastingdienst voorafgaand aan de formele toets die bij het gereed zijn van de Algemene Bepalingen zal plaatsvinden.
Het ingewonnen fiscaal advies geeft op het punt van overdrachtsbelasting aan dat hiervan bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend geen sprake van is. De belastingdienst zal bij de Algemene Bepalingen uitsluitsel geven waarbij de gemeente zich vooralsnog zal baseren op het ingewonnen advies. Het fiscale advies van KPMG gaat in op de volgende aspecten

- **Inkomstenbelasting voor de particuliere erfpachter met een eigen woning**
  De fiscale behandeling van canon en afkoopsom zijn gelijk aan de huidige Algemene Bepalingen (AB). De periodieke canon betalingen zijn aftrekbaar op grond van artikel 3.120

Wet IB 2001. Een schuld die is aangegaan ter financiering van de afkoop kwalificeert als eigenwoningschuld op grond van artikel 3.119a Wet IB 2001. De afkoop is niet aftrekbaar.

- **Inkomstenbelasting/Vennootschapsbelasting, de ondernemer**
  De fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. De ondernemer kan de periodieke canonbetalingen in aftrek brengen (fiscale behandeling gelijk aan huur).
  De ondernemer wordt voor fiscale doeleinden bij afkoop als eigenaar van de grond aangemerkt doordat de economische eigendom bij de ondernemer ligt als gevolg van de eeuwigdurende afkoop. Op grond wordt fiscaal niet afgeschreven.
- **Overdrachtsbelasting bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten**
  De fiscale behandeling van afkoop en canon is gelijk aan de huidige AB. Er is overdrachtsbelasting verschuldigd bij de uitgifte van een nieuw recht tenzij uit andere hoofde een vrijstelling van toepassing is. Als sprake is van een bouwterrein voor de BTW is er op basis van de samenloopregeling geen overdrachtsbelasting verschuldigd. In alle overige gevallen is de maatstaf van heffing gelijk aan de gekapitaliseerde waarde van de canon of in het geval van afkoop, aan de afkoopsom.
- **Overdrachtsbelasting bij bestaande rechten**
  Bij een overstap is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat niet meer dan de schuldplichtigheid wijzigt. Op grond van artikel 9 lid 2 is er geen sprake van een belast waarde verschil. De canonverhoging of verhoging van de afkoopsom is feitelijk een vergoeding voor de Gemeente voor het afzien van toekomstige canon verhogingen bij einde tijdvak (los van indexatie).

  Risico
  De Belastingdienst kan het standpunt innemen dat bij de overstap naar het eeuwigdurende stelsel meer dan de schuldplichtigheid wijzigt waardoor bij een overstap sprake is van een belaste verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Overleg met de belastingdienst moet dit duidelijk gaan maken.
- **BTW bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten**
  De fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. Bij eerste ingebruikname van de grond is sprake van een belaste prestatie. Er is in dit geval btw verschuldigd over de waarde in economisch verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft, oftewel over de waarde van de volle eigendom zonder rekening te houden met de beperkte rechten. Doordat de canon gelijk wordt gesteld aan de waarde in economisch verkeer van de onderliggende zaak is over de periodieke canon betalingen geen btw verschuldigd.
  De fictie dat een canon gelijk wordt gesteld aan de waarde economisch verkeer geldt bij letterlijke lezing mogelijk niet voor een afkoopsom. Hierdoor wordt de uitgifte van een nieuw recht mogelijk niet als levering aangemerkt maar als vrijgestelde verhuurdienst (waardoor de gemeente o.a. wordt geconfronteerd met niet aftrekbare btw op samenhangende kosten).
  Voorstel richting Belastingdienst is om ook een afkoopsom gelijk te stellen aan de waarde economisch verkeer. Ter onderbouwing kan worden verwezen het naar advies grondwaarde commissie waar wordt gesteld dat de waarde eeuwigdurend erfpacht nagenoeg gelijk is aan waarde grond in volle eigendom.

  Risico
  De Belastingdienst kan het standpunt innemen dat bij de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten de grondwaarde waarop de canon en afkoopsom wordt vastgesteld niet gelijk is aan de waarde in economisch verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft. Indien de Belastingdienst hier niet mee instemt zal de gemeente voor elk perceel twee waarden dienen te bepalen (grondwaarde eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de canon en afkoopsom wordt vastgesteld en de waarde van de volle eigendom), waarbij dan over de waarde van het volle eigendom btw afgedragen moet worden.

- **BTW bestaande rechten**

Bij een wijziging van een erfpachtrecht is het verschil in waarde in economisch verkeer de maatstaf van heffing voor de btw. Omdat de betaalde canon of afkoopsom als waarde in economisch verkeer wordt beschouwd is er geen sprake van een verschil en daarmee BTW plichtigheid voor bestaande rechten.

3.9. Eeuwigdurende erfpacht en speculatie

Het college werkt conform coalitieakkoord aan een geactualiseerd anti speculatiebeleid waarbij nadrukkelijk is gekeken naar de effecten van eeuwigdurende erfpacht op speculatie.
In expertsessies met vastgoedadviseurs zijn de mogelijkheden van speculatie uitgediept maar ook daarin zijn geen mogelijkheden zichtbaar geworden. Het advies GWC geeft geen nieuwe mogelijkheden voor speculatie omdat:

- De methodiek is transparant, eenduidig en voor iedereen gelijk
- Lopende rechten worden gerespecteerd, zij worden uitgediend waardoor geen ongelijkheid of fasevoordeel ontstaat.
- Eventuele korting geldt voor iedereen onder dezelfde voorwaarden op hetzelfde moment na een transparant bestuurlijk besluit
- De WOZ wordt bepaald op basis van duidelijk (door het rijk vastgelegde) methodiek en hierop is toezicht
- Voor de opstalwaarde wordt een systematiek gebruikt die is vastgelegd in het grondprijsbeleid en vervolgens voor iedereen op die wijze wordt toegepast.
- Als erfpachters tussentijds de mogelijkheid zou worden geboden om te wisselen tussen indexcanon en vaste canon zou je dat wel als vorm van speculatie kunnen zien. Het is dan ook wenselijk om tussentijds wisselen tussen de 2 canonvormen niet mogelijk te maken, eens gekozen blijft gekozen.

4. Financiële beschouwing

Bij de bespreking van het Startdocument Eeuwigdurende Erfpacht is afgesproken dat er bij het verschijnen van de overstapregeling inzicht in de financiële effecten zal worden gegeven. Voor de korte termijn in de vorm van een financieel model, voor de lange termijn in de vorm van een financiële beschouwing.
De reden voor de koppeling aan de overstapregeling is het feit dat bij de vormgeving van de overstapregeling nog verschillende inhoudelijke keuzes kunnen worden gemaakt die een effect hebben op de financiële beschouwing. Tegelijkertijd is het zo dat het advies van de grondwaardecommissie ook in financieel perspectief van de gemeente en erfpachter dient te worden bezien.

De punten die hier nog nader worden uitgewerkt zijn:

- **Korting**

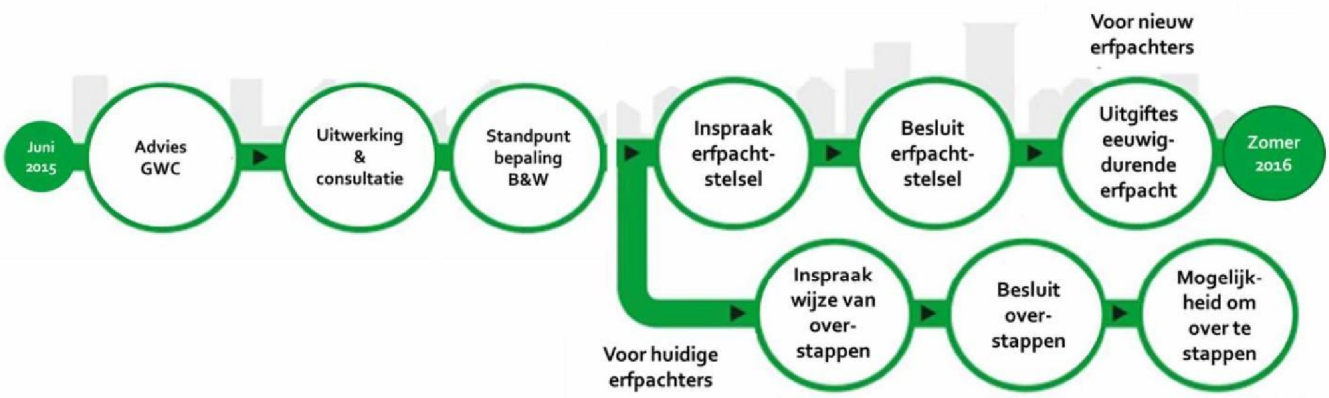
  Belangrijk voor het financiële effect voor de gemeente en het aantal overstappers (dus acceptatie van de erfpachter) is de hoogte van de korting. Bij de overstapregeling wordt de hoogte van de korting onderwerp van gesprek.
- Verschil Grondwaarde methode GWC versus voortdurend
- **Contracten uitdienen met verrekening**

  De GWC stelt voor om alle lopende contracten financieel geheel uit te dienen.
  Dit houdt in dat de inkomsten waar de gemeente van uit gaat en de uitgaven waar de erfpachter voor staat tot einde tijdvak geborgd zijn. Er is bij de overstapregeling nog wel een keuze te maken of de gemeente de erfpachter die tussentijds overstapt ook in de gelegenheid stelt om de eeuwigdurende prijs te verrekenen met het nog uit te dienen contract. Dan zou het kunnen zijn dat erfpachters met een relatief hoge canon nu overstappen naar een lagere (verrekende) eeuwigdurende canon. Voor de gemeente leidt dit op de korte termijn tot een verlaging van de inkomsten,bedrijfseconomisch gezien zijn de twee mogelijkheden op het moment van aanbieden gelijk aan elkaar.
- **Waardeverschil eeuwigdurend en voortdurend**

  Uit de methode van de GWC volgt dat er sprake is van een waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht van tussen de 13 en 30 % (hoogte afhankelijk van het canonpercentage). De doorrekeningen moeten laten zien hoe dit voor de stad als geheel gaat uitpakken.

5. Het vervolgproces

Nadat de vaststelling van de standpuntbepaling kunnen de Algemene Bepalingen worden afgerond en kan het Grondprijsbeleid 2016 worden vormgegeven. Het college zal de Algemene



Bepalingen vervolgens vrijgeven voor inspraak.

De planning is er op gericht om de standpuntbepaling in oktober in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening te bespreken. Vervolgens kan het college de Algemene Bepalingen begin november vrij geven voor inspraak.