KABINET

VOORDRACHT VOOR COLLEGE 24 MEI 2016 – CONCEPTVERSIE dd20160502 hoofddoc

Onderwerp
Vaststellen van de Algemene Bepalingen en het bijbehorende uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht en vaststellen van het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Vast te stellen de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het bijbehorende uitgiftebeleid zijn verwerkt. Hoofdpunten zijn:
   1.1. Er zijn 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan vier van belangenvertegenwoordigers.
   1.2. Voor wat betreft de betalingsvorm van de canon, geeft 23% van de respondenten de voorkeur aan een vaste canon, 20% aan een indexcanon en 57% aan afkoop.
   1.3. Mede op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de door het college van B&W voor inspraak vrijgegeven versie voorgesteld:
      a. Artikel 9 lid 2 sub b vervalt; hierin stond dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel.
      b. Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet zal overgaan tot herstel voor rekening van de erfpachter als de erfpachter zich over dat herstel tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan.
      c. De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie te weinig toevoegt, en omdat altijd de weg naar de rechter openstaat.
      d. De termijn voor het maken van een keuze voor geschillenbeslechting door de rechter in plaats van door deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig artikel 28 lid 2).
      e. In het huidig artikel 28 lid 4 is sub b vervallen, (in de inspraakversie artikel 29 lid 4 sub b), hierin was bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente.
      f. Bij te late betaling door de erfpachter (huidig artikel 27 lid 4) wordt het hanteren van minimaal 6% vertragingsrente vervangen door het hanteren van wettelijke rente. Daarbij geldt als vertragingsrente voor een erfpachter die tevens bewoner is de wettelijke consumentenrente zoals bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor een erfpachter die niet tevens bewoner is de wettelijke handelsrente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW.
      g. De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter".

1.4. Los van de inspraakreacties zijn de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen 2016 ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versie gedaan:
   a. De voorwaarden waaronder een vrijstelling geldt voor de uitbreiding van woningen zonder herziening van de canon, worden zo aangepast dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn (artikel 10 lid 5).
   b. Aan artikel 24 lid 4 'gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon' wordt toegevoegd: eventueel in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen te worden hersteld en zijn voor de vergoeding van waarde uitgesloten.
   c. Een aantal tekstueel aanpassingen zonder inhoudelijke wijzigingen .

1.5. Voor het uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht, zoals dat door het college voor inspraak is vrijgegeven, geldt dat: :
   a. De inspraakreacties niet hebben geleid tot aanpassing van het uitgiftebeleid.
   b. Los van de inspraak de projectontwikkelaarsregeling is opgenomen in het uitgiftebeleid. Deze regeling biedt erfpachter-bewoners van een door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoning de keuze de canonbetaling voort te zetten of de canonverplichting tegen betaling van een afkoopsom te voldoen.
   c. Een aantal tekstuele aanpassingen is gedaan zonder inhoudelijke wijzigingen .

1.6. De inspraak heeft niet geleid tot het toevoegen van de vaste canon als een extra mogelijkheid naast de indexcanon en afkoop. De Algemene Bepalingen 2016 worden ten opzichte van de inspraakversie op dit punt niet aangepast.

2. Vast te stellen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (hierna te noemen: AB 2016), met als hoofdpunten:
   2.1. De algemene uitgangspunten.
   2.2. Verschillen in de AB 2016 met het huidige voortdurende erfpachtstelsel.
   2.3. Maatregelen die zijn opgenomen om anti-speculatiebeleid vorm te geven.
   2.4. De AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, uitvoerbaarheid en begrijpelijkheid en op fiscale effecten.

3. Vast te stellen het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht, met als hoofdpunten:
   3.1. De algemene uitgangspunten.
   3.2. Verschillen in het uitgiftebeleid met het uitgiftebeleid in het huidige voortdurende erfpachtstelsel.
   3.3. Maatregelen die zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven.

4. Vast te stellen de navolgende uitgangspunten voor de periode tussen het moment van inwerkingtreding van de AB 2016 en het moment van vaststelling van de Overstapregeling voor erfpachtcontracten die in voortdurende erfpacht zijn uitgegeven:
   4.1. In de procedure canonherziening einde tijdvak de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2000) worden aangezegd en niet de AB 2016.
   4.2. In aanvullende erfpachtbeleidsstukken op basis waarvan erfpachters kunnen overstappen naar een nieuw tijdvak met nieuwe Algemene Bepalingen, geldt dat waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000"

(AB2000).

4.3. In overig aanvullend erfpachtbeleidsstukken waarin is opgenomen dat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor te lezen, dat de gemeente: "de meest recente vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB2000) van toepassing verklaart".

5. Vast te stellen het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met:

5.1. De uitgangspunten van het grondprijsbeleid:

a. De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald.
b. Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is een belangrijk instrument om de marktconforme erfpachtgrondprijs te garanderen.
c. in de gevallen dat de erfpachtgrondprijs en canon niet door een tender tot stand komen worden deze bepaald op basis van de residuele methode met een minimum erfpachtgrondprijs. Voor een aantal bestemmingen is een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing.

5.2. De wijze waarop erfpachtgrondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht voor de verschillende segmenten worden bepaald:

a. Er is een minimale erfpachtgrondprijs van toepassing: voor de bestemming wonen is de minimale erfpachtgrondprijs € 210 per m² gebruiksoppervlak, voor parkeerplaatsen is de minimale erfpachtgrondprijs € 1.825 per parkeerplaats en voor alle andere bestemmingen € 185 per m² bruto vloeroppervlak (alle bedragen excl. BTW op basis van BTW-belaste leveringen).
b. Voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd en de vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs.
c. Kennis te nemen van de indicatieve bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen op basis van de residuele methode. Dit is een momentopname omdat erfpachtgrondprijzen fluctueren in de tijd.

5.3. De canon wordt marktconform bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, waarbij:

a. De reële rente wordt gebaseerd op het rendement van staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar en begrensd tussen de 1% en 3%.
b. De inflatieverwachting op 2% wordt vastgesteld.
c. De risico-opslag wordt vastgesteld op 1,5%.

5.4. De afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpacht waarin is opgenomen dat:

a. De afkoopsom wordt bepaald door het canonbedrag te delen door het canonpercentage.
b. In het geval van nieuwe gronduitgiften met een commerciële bestemming afkoop verplicht is, bij overige bestemmingen (wonen, sociaal maatschappelijk) kan de erfpachter een keuze maken uit jaarlijkse canonbetaling of afkoop.

6. In te stemmen met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften per 1 juli 2016 met de volgende uitgangspunten:

6.1. Contractvorming voor de erfpachtuitgifte van woningen en commercieel en

maatschappelijk vastgoed die start vanaf 1 juli 2016 zal worden gevoerd onder het regime van AB 2016 en het daarbij behorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid.

6.2. Voor contractvorming die is gestart in het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid, is voortzetting van de contractvorming op basis van voortdurende erfpacht uitgangspunt. Voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht is uitsluitend mogelijk wanneer aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
   a. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming.
   b. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht.
   c. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd.
   d. Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht.

7. Kennis te nemen dat het wijzigingenbeleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten nog wordt uitgewerkt en na het zomerreces van 2016 ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

8. Ten aanzien van de later in 2016 ter inspraak voor te leggen regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) kennis te nemen van de voorgenomen planning:
   8.1. start inspraak: oktober 2016;
   8.2. besluitvorming gemeenteraad: maart 2017.

9. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de raad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 8 worden voorgelegd, met dien verstande dat de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de Nota van Beantwoording (beslispunt 1 van deze collegevoordracht), maar kennis te nemen van deze Nota.

10. Geheimhouding op te leggen tot 26 mei 2016 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

11. In te stemmen met het openbaar maken per 26 mei 2016 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

Publicatie Gemeenteblad etc wordt nagegaan bij contactpersoon Gemeenteblad

Kernboodschap
Het college stelt de gemeenteraad voor om als eerste stap van de vernieuwing van het erfpachtstelsel nu eeuwigdurende erfpacht in te voeren voor nieuwe gronduitgiften. Na het verwerken van de inspraakreacties worden daartoe de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Op basis hiervan zullen nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaats gaan vinden en wordt een belangrijke coalitieakkoord-doelstelling voor de stelselvernieuwing gerealiseerd. De volgende stap is om het

nieuwe stelsel toegankelijk te maken voor alle bestaande erfpachters[1]. Over de Overstapregeling die hiervoor wordt uitgewerkt wordt inspraak voorzien in oktober 2016.

Wettelijke grondslag

Nog afstemmen met DJZ

Algemene Bepalingen en uitgiftebeleid:

Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college van B&W. Ook het vaststellen en wijzigen van de Algemene Bepalingen is een bevoegdheid van het college. Gelet echter op het maatschappelijke en financiële belang van erfpachtuitgifte voor zowel huidige erfpachters, toekomstige erfpachters als voor de gemeente, wordt voorgesteld om de besluiten aan de gemeenteraad voor te leggen.

Grondprijsbeleid:

Artikel 108 jo artikel 147 lid 2 Gemeentewet

De gemeenteraad is bevoegd tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente.

Bestuurlijke achtergrond

Na ruim 100 jaar voortdurende erfpacht voert de gemeente Amsterdam eeuwigdurende erfpacht in voor woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Daarmee wil de gemeente zorgen voor een toekomstbestendig en duidelijk systeem. Eeuwigdurende erfpacht zorgt voor duidelijkheid over de erfpachtkosten omdat canonherzieningen - bij gelijkblijvend gebruik- tot het verleden behoren.

Eeuwigdurende erfpacht gaat eerst in voor nieuwe gronduitgiften. Voor huidige erfpachters komt er daarna een Overstapregeling. Zij kunnen na invoering hiervan ook kiezen hun huidige erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht om te zetten. Het coalitieakkoord 2014-2018 heeft richting gegeven aan deze vernieuwing van het erfpachtstelsel.

Het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht moet een oplossing bieden voor de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht:

- plotselinge stijging van de (woon)lasten bij canonherziening einde tijdvak;
- onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon bij aanvang van een nieuw tijdvak en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
- ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon bij canonherziening einde tijdvak;

terughoudendheid van banken bij de financiering van woningen op erfpacht.

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-

---

1) De overstapregeling zal niet gelden voor in het havengebied gelegen percelen, die:
   1. door de gemeente voor de verzelfstandiging van het Havenbedrijf in tijdelijke of voortdurende erfpacht zijn uitgegeven en
   2. in het kader van de verzelfstandiging in erfpacht zijn uitgegeven aan de NV Havenbedrijf Amsterdam, waarvoor geldt dat deze percelen:
      a. in economische zin op 1 april 2013 aan het Havenbedrijf in erfpacht zijn uitgegeven, waarbij het Havenbedrijf deze bestaande erfpachtrechten namens de gemeente maar die deze voor haar rekening en risico exploiteert en
      b. onder opschortende voorwaarden in erfpacht zijn uitgegeven, waarbij het erfpachtrecht van het Havenbedrijf in juridische zin werking krijgt op het moment dat de lopende erfpachtrechten eindigen.

Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en heeft op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).
Het college heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van erfpachtcanon voor eeuwigdurende erfpacht. Met zijn bestuurlijke reactie dd. 6 oktober 2015 op het GWC-advies "Schoon schip" d.d. 18 jun i 2015 heeft het college besloten het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van dit advies uit te werken. De bestuurlijke reactie van het college is besproken in de raadscommissie RO van 28 oktober 2015.

Het nieuwe stelsel is van toepassing voor woningen en voor maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt. .

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 97) kennisgenomen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in:
- de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe gronduitgiften;
- de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling.

Daarbij heeft de raad ten aanzien van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften kennisgenomen van:
- De verschillende fases in de uitwerking van de besluitvorming waarbij de volgende stap de inspraak over de AB 2016 is en na de inspraak de besluitvorming volgt over de AB 2016, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid in de gemeenteraad. Vervolgens kunnen nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.
- Het gegeven dat het college de AB 2016 uit zal werken en in het eerste kwartaal van 2016 vrij zal geven voor inspraak waarbij de volgende deelvragen worden voorgelegd:
  - behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon;
  - de wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgiften.
- Het voornemen van het college het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften uit te werken waarbij de totstandkoming van het canonpercentage en de keuze van de daarbij te hanteren parameters zal worden onderbouwd zodat de raad de parameters van het canonpercentage kan vaststellen als onderdeel van het grondprijsbeleid.
- Het voornemen van het college aansluitend op de inspraak de AB 2016, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad opdat na vaststelling door de raad nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.
- Het voornemen van het college de Overstapregeling voor het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht uit te werken.
- De rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" van adviesbureau Rebel als verkenning van de financiële werking en verschillen tussen het eeuwigdurende erfpachtstelsel en het voortdurende erfpachtstelsel evenals van de scenario's die samenhangen met nog te maken keuzes over de verschillende parameters (zoals korting en risicopercentage). De rapportage laat zien:
  - dat de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht;
  - dat keuzes over de hoogte van de verschillende parameters (zoals risicopercentage en kortingspercentage) tot verschillende financiële effecten voor erfpachter en gemeente leiden en nog nader bepaald moeten worden.

- het college zal de parameters van het canonpercentage (het rentepercentage, inflatie en de risico-opslag) nader onderbouwen en daarbij ook de consequenties van verschillende keuzes in beeld brengen. Het college zal daarom het verband tussen canon, afkoopsom, hypotheken, de effecten op de gemeenteschuld en risico's in beeld brengen.

Voorafgaand aan de raad van 10 februari 2016 zijn de voorstellen besproken in de raadscommissie RO op 3 februari 2016. Hierbij heeft de wethouder Grondzaken een aantal toezeggingen gedaan, waarvan de invulling is betrokken in de hier voorliggende voorstellen en toegelicht in deze voordracht. Ook de toezegging inzake onderbouwing van het risicopercentage uit de raadscommissie van 28 oktober 2015 is hierin meegenomen. Dit geldt eveneens voor de toezegging aan de raadscommissie uit de vorige bestuursperiode met betrekking tot uitgifte van waterpercelen in erfpacht bij nieuwe uitgiften.

Het college heeft op 16 februari 2016 besloten tot vrijgave voor inspraak van de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid. Hierover is de raad per dagmail op 18 februari 2016 geïnformeerd. De raadscommissie RO heeft op 23 maart 2016 kennisgenomen van dit collegebesluit en het inspraakdocument. De inspraakperiode liep van 22 februari tot en met 4 april 2016.

Moties in relatie tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel

- De raad heeft op 17 december 2014 motie 1262 aangenomen, waarin is verzocht om eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat het `uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan' speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat. De raadscommissie RO heeft op 18 november 2015 de bestuurlijke reactie van het college dd. 6 oktober 2015 op de motie besproken. In deze reactie is een aantal maatregelen opgenomen die speculatie als gevolg van de invoering van het eeuwigdurend stelsel tot een minimum beperken. Het college heeft op 22 maart 2016 de beantwoording van nadere vragen van de raadscommissieleden Nuijens en Abid m.b.t. de bestuurlijke reactie vastgesteld; deze is besproken in commissie RO van 18 mei 2016.
- De raad heeft op 10 juni 2015 motie 571 aangenomen. In deze motie behoudt de raad zich "bij de besluitvorming over de stelselwijziging naar Eeuwigdurend Erfpacht, de mogelijkheid voor om gebruik te maken van de regeling voor onderzoek bij grote projecten (motie-Van Pinxteren) indien onduidelijkheid bestaat over de mogelijke financiële, fiscale, en juridische effecten van het voorstel voor de gemeente en voor erfpachters, de bepaling van de waarde van het erfpachtrecht, en de mogelijkheid tot een efficiënte transitie naar een nieuw systeem, alsook de effectiviteit van de anti-speculatiemaatregelen".
- Op 10 februari 2016 heeft de raad motie 142 inzake de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (duidelijkheid over verandering netto contante waarde van de canon na herziening) aangenomen. In deze motie wordt verzocht bij de uitwerking van de overstapregeling inzichtelijk te maken hoe de netto contante waarde van de te betalen canon verandert door overstap naar: eeuwigdurende erfpacht:
  - voor alle contracten als geheel, en
  - voor groepen waarvoor de netto contante waarde ontwikkeling sterk afwijkend is van het gemiddelde.

  Dit onderwerp wordt meegenomen in de uitwerking van (het grondprijsbeleid in het kader van) de Overstapregeling.

Referendum
N.a.v. het referendumverzoek van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) en het advies van de Referendumcommissie heeft het college op 9 januari 2016 bepaald dat het besluit waarmee de Algemene Bepalingen worden gewijzigd referendabel is en dat een te zijner tijd te nemen besluit over de Overstapregeling op rechtsgevolg is gericht en daarmee in beginsel eveneens een onderwerp kan zijn van een correctief referendum. De brief van het college hierover aan de raad is besproken in de raadscommissie Algemene Zaken van 12 januari 2016.

Grondprijsbeleid
Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Met de Grondprijzenbrief worden de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid voor de belangrijkste ruimtelijke functies in Amsterdam weergegeven. Op 16/17 december 2015 heeft de gemeenteraad (Gemeenteblad, afd. 1, nr. 1360) ingestemd met het verlengen van de Grondprijzenbrief 2015 totdat de Grondprijzenbrief 2016 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Die Grondprijzenbrief gaat in op het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in voortdurende erfpacht en wijzigingen van bestaande voortdurende erfpachtrechten. Het verlengde grondprijsbeleid voor voortdurende erfpachtrechten blijft van kracht. Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht wordt ook het grondprijsbeleid voor gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht vastgesteld. Het beleid voor het wijzigen van eeuwigdurende erfpachtrechten volgt later, naar verwachting in september 2016.

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

Onderbouwing besluit
De invoering van eeuwigdurende erfpacht betekent een grote verandering die voor erfpachters met eeuwigdurende erfpacht een einde maakt aan de complexiteit van het huidige stelsel en die erfpachters zekerheid geeft over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht zal de erfpachter bij uitgifte of bij het moment van overstappen vanuit het huidige stelsel, weten wat de erfpachtkosten zullen bedragen. De erfpachter komt niet meer voor verrassingen te staan. Woninguitbreiding zonder wijziging van het woningaantal leidt voor erfpachter-bewoners niet meer tot aanpassing van de canon en toekomstige waardeontwikkeling wordt niet meer verrekend. Alleen als de bestemming wijzigt kan de canon opnieuw worden bepaald.
Voor commercieel vastgoed geldt dat niet alleen bij bestemmingswijzigingen maar ook bij uitbreiding van het vastgoed een wijziging van canon kan volgen.

Bij woonbestemmingen en maatschappelijke bestemmingen kan de erfpachter in het nieuwe stelsel kiezen voor canonbetaling (indexcanon) of afkoop van de canon in één keer. Voor commerciële bestemmingen is afkoop bij nieuwe uitgifte verplicht.
Het canonbedrag wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie (geïndexeerd), maar niet aan deflatie.

Ad 1. Vast te stellen de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het bijbehorende uitgiftebeleid zijn verwerkt

De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna te noemen: AB 2016) en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht waren de twee stukken die ter inspraak voorlagen. Bij de inspraak lagen de volgende vragen voor:

1. Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe gronduitgiften en wat wilt u verder nog kwijt over het nieuwe erfpachtstelsel;
2. Voor welke betalingsvorm zou u kiezen en wat zijn voor u de overwegingen (zie hiervoor Ad 1.2).

Alle reacties zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording. In deze Nota geeft het college een reactie op de inspraakreacties en wordt aangegeven op welke punten de AB 2016 en het uitgiftebeleid worden aangepast naar aanleiding van de binnengekomen reacties.

Bij het besluit tot vrijgave voor inspraak op 16 februari 2016 heeft het college besloten om de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak te beschouwen en onderdeel te laten zijn van de verdere besluitvorming. Deze mogelijkheid is vastgelegd in de Inspraakverordening. Het is dan niet nodig om insprekers binnen drie weken individueel te laten weten wat er met hun reactie is gebeurd.

Ad 1.1. Er zijn 64 inspraakreacties ontvangen

De inspraak is gestart op 22 februari 2016 en liep tot en met 4 april 2016. Tijdens de inspraakperiode heeft de gemeente een informatiemarkt georganiseerd, waar 50 bezoekers zijn geweest.

In totaal zijn er 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan 4 van belangenvertegenwoordigers, nl. SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam), NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters), Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum en IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland).

Het college heeft in zijn bestuurlijke reactie d.d. 26 januari 2016 (per dagmail op 28 januari verzonden aan de raadscommissie RO) op het rapport 'Bezint eer gij begint' van de Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht d.d. 6 januari 2016 aangegeven dat het college dit rapport zal betrekken bij de inspraak over de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling. De opmerkingen van de Marktwaardecommissie met betrekking tot het canonpercentage zijn betrokken bij de totstandkoming van het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht. De overige opmerkingen worden meegenomen in de inspraak over de Overstapregeling.

In totaal zijn er meer dan 110.000 erfpachters. De binnengekomen 64 reacties zijn in aantal beperkt en daarmee geen representatieve afspiegeling (ook niet als de 720 leden van SEBA daarbij in ogenschouw worden genomen). Het college kan hieruit niet goed afleiden wat het merendeel van de Amsterdammers of het merendeel van de erfpachters vindt van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften maar stelt wel vast dat er geen grote weerstand is tegen de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften. Tegelijkertijd beschouwt het college de binnengekomen reacties als waardevol en kiest het college er voor om de reacties op de inhoud te bezien en streeft het college er naar om de inspraakreacties zo te verwerken dat het eeuwigdurend erfpachtstelsel aan kracht wint. Zowel inhoudelijk als ook ten aanzien van draagvlak.

De individuele inspraakreacties zijn in de volgende hoofdcategorieën te onderscheiden:

- positief over Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften;

- inspraakreactie overstap naar eeuwigdurende erfpacht;
- inspreker is niet voor eeuwigdurende erfpacht;
- vraag of zorg over zijn /haar financiële positie in de toekomst;
- inspreker zou graag overgaan tot koop van bloot eigendom;
- inspraakreacties over het grondprijsbeleid en/of de canon voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel;
- onvoldoende overleg met erfpachters en/of afvaardiging hiervan;
- principieel bezwaar tegen erfpacht;
- inspreker is bang dat de gemeente later terug komt op eerder gemaakte afspraken;
- waarom eerst bezwaar tegen alleen nieuwe gronduitgiften;
- inhoudelijke inspraakreacties op de Algemene Bepalingen 2016.

Ad 1.2. Voorkeur betalingsvorm

Een van de inspraakvragen was of men, naast een indexcanon, ook behoefte heeft aan een vaste canon. Van de 43 mensen die deze vraag hebben beantwoord, blijkt dat 23% zou kiezen voor een vaste canon. 20% kiest liever voor een indexcanon. De meesten geven aan af te willen kopen: 57%. Het college vindt het waardevol dat 43 insprekers een keuze hebben gemaakt. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat dit een kleine groep mensen betreft. Daarnaast hebben mensen een keuze gemaakt, zonder te weten wat de verschillende prijzen van de betalingsvormen zijn, dan wel met de opmerking dat zij niet weten of zij een afkoopsom ineens kunnen betalen.

Ad 1.3. Op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versie doorgevoerd

Op basis van de inspraakreacties worden onderstaande aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versie opgenomen. In het uitgiftebeleid zijn geen wijzigingen toegevoegd naar aanleiding van de inspraakreacties. Dit is slechts een beperkt aantal aanpassingen in relatie tot 64 inspraakreacties. Echter, veel inspraakreacties gingen over onderwerpen die niet ter inspraak voorlagen (bijvoorbeeld het grondprijsbeleid, de Overstapregeling of de vraag of het erfpachtstelsel gehandhaafd moet blijven). Nadere onderbouwing voor het niet overnemen van inhoudelijke punten is opgenomen in de Nota van Beantwoording.

a. **Artikel 9 lid 2 sub b, waarin staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel, vervalt**

In artikel 9 lid 2 sub b van de inspraakversie van de AB 2016 staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel. Inspreker heeft in haar inspraakreactie aangeven dat dit geen gemeentelijke belang dient en het een onredelijke belemmering is voor de erfpachter. Het college geeft de inspreker op dit punt gelijk, artikel 9 lid 2 sub b wordt geschrapt uit de AB 2016.

b. **Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat tot herstel als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan**

Als de erfpachter een verplichting uit de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen niet nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter laten uitvoeren. Als de

erfpachter bijvoorbeeld ook na ingebrekestelling verzuimt zijn erfpachtperceel van de openbare weg af te scheiden, waardoor een ongewenste openbaarheid dreigt te ontstaan, dan kan de gemeente die erfafscheiding op kosten van de erfpachter laten aanbrengen. Een inspreker heeft aangegeven dat artikel 19 een te vergaande bevoegdheid is van de gemeente. Het artikel is in de inspraakversie zo omschreven, dat de gemeente een verplichting van de erfpachter waaraan deze niet voldoet, zelf kan uitvoeren. Het is niet redelijk en evenwichtig dat deze bevoegdheid ontstaat voordat een rechter heeft uitgemaakt dat de erfpachter de verplichting inderdaad niet is nagekomen. Het artikel wordt daarom aangevuld met een lid, waarin wordt aangegeven dat de gemeente het door haar aangekondigde herstel zal opschorten als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend.

c. De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommie te weinig toevoegt en omdat altijd de weg naar de rechter openstaat

Een inspreker heeft aangegeven dat het artikel over de geschillencommissie (oud artikel 21) geheel overbodig is en een schijnzekerheid geeft. Nakoming van de erfpachtvoorwaarden, en dus canonherziening conform de opgestelde formule, kan bij de rechter worden afgedwongen.
. Een erfpachter die het niet eens is met een aanbieding van de gemeente kan zich altijd wenden tot de klachtenregeling van Grond en Ontwikkeling / Erfpacht & Uitgifte, de gemeentelijke ombudsman en/of de rechter. Het college is het met inspreker eens dat het inrichten van een geschillencommissie hieraan inderdaad te weinig toevoegt en mede naar aanleiding van deze inspraakreactie besloten om dit artikel en daarmee de geschillencommissie te schrappen.

d. De termijn voor het maken van een keuze voor geschillenbeslechting door de rechter in plaats van door deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig artikel 28 lid 2)

In de AB 2016 is voor een viertal situaties aangegeven dat als er een geschil is de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. Dit betreft:

1. de vaststelling van de aan de erfpachter te vergoeden schade ten gevolge van de uitoefening van gedoogrechten ten behoeve van nutsvoorzieningen (artikel 13 lid 2),
2. de vaststelling van door de erfpachter aan de gemeente te vergoeden herstelkosten die de gemeente heeft gemaakt als de erfpachter in verzuim is (artikel 19 lid 4),
3. de vaststelling van de waarde van het erfpachtrecht, dat op grond van wanbetaling of ernstig tekortkomen door de gemeente is beëindigd, indien bij openbare verkoop geen bod wordt gedaan (huidig artikel 24 lid 5) en
4. de vaststelling van de waarde van het erfpachtrecht, dat op grond van het algemeen belang door de gemeente is beëindigd, indien gemeente en erfpachter over die waarde geen overeenstemming bereiken (huidig artikel 26 lid 4).

In deze gevallen staat vanzelfsprekend ook de weg naar de rechter open. In de inspraakversie van de AB 2016 is aangegeven dat de erfpachter binnen 1 maand na dagtekening van de brief (waarbij de keus van de gemeente voor het inschakelen van de deskundigen wordt aangegeven) de keuze voor geschilbeslechting door de rechter kenbaar moet maken. Naar de mening van een inspreker dient bij de ontvangst van de brief te worden aangesloten. Dit is voor de gemeente niet wenselijk omdat het lastig is te bepalen (en te bewijzen) wanneer een erfpachter de brief heeft ontvangen. Om toch deels tegemoet te komen aan het aangedragen punt, wordt de termijn verlengd van 1

maand naar zes weken. Wel blijft staan dat deze termijn gaat lopen vanaf de dagtekening / verzending van de brief door de gemeente.

e. In het huidig artikel 28 lid 4 is sub b vervallen, (in de inspraakversie artikel 29 lid 4 sub b), hierin was bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente

In dit artikellid werd geregeld dat de deskundigen bij hun bindend advies (zie Ad 1.3.d) het beleid van de gemeente ten aanzien van de uitvoering van de algemene en bijzondere bepalingen in acht moeten nemen. Inspreker geeft in haar inspraakreactie aan dat de gemeente hierdoor eenzijdig de inhoud en uitwerking van de overeenkomst kan wijzigingen of beïnvloeden.
Het college is het met de inspreker eens en schrapt de bepaling , omdat er gegeven de aard van de voor te leggen geschillen in de AB 2016 geen beleid van toepassing kan zijn en het beding daardoor inhoudsloos is.

f. Bij te late betaling door de erfpachter (huidig artikel 27 lid 4) wordt het hanteren van minimaal 6% vertragingsrente vervangen door het hanteren van wettelijke rente. Daarbij geldt als vertragingsrente voor een erfpachter die tevens bewoner is de wettelijke consumentenrente zoals bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor een erfpachter die niet tevens bewoner is de wettelijke handelsrente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW

Inspreker geeft in haar inspraakreactie aan dat bij de huidige rentestand is een vertragingsrente van 6% niet anders te beschouwen is dan als een boeterente. Daarmee is dit een onevenredig hoge schadevergoeding.
De gemeente onderschrijft dat deze bepaling bij de huidige rentestand relatief hoog uitvalt en acht het niet onmogelijk dat deze ondergrens van 6%t in bepaalde gevallen door een rechter zou kunnen worden vernietigd. Daarom kiest het college er voor om in de AB 2016 op te nemen dat de hoogte van de vertragingsrente gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente. Daarbij geldt als vertragingsrente voor een erfpachter die tevens bewoner is de wettelijke consumentenrente zoals bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor een erfpachter die niet tevens bewoner is de wettelijke handelsrente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW.

g. De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter".

De oorspronkelijk tekst was abusievelijk in de versie voor de inspraak in de AB 2016 opgenomen. Met deze wijziging wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Ad 1.4. Buiten de inspraakreacties om zijn de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen 2016 ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versie gedaan:

a. De voorwaarden waaronder een vrijstelling geldt voor de uitbreiding van woningen zonder herziening van de canon, worden zo aangepast dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn (artikel 10 lid 5)

Tijdens expertsessies (consultatie met externen) is naar voren gekomen dat het niet duidelijk genoeg is voor wie de vrijstelling voor het uitbreiden van woningen geldt. Vooral de makelaars gaven aan dat ze er niet uit konden halen of dit nu alleen voor erfpachter-bewoners geldt of ook voor erfpachter-beleggers.

Artikel 10 lid 5 van de AB 2016 is nu zo aangepast dat de vrijstelling alleen geldt voor de erfpachter die tevens bewoner is. Dit is de enige manier om een duidelijke grens te stellen. Dit houdt echter wel in dat kleine beleggers of bijvoorbeeld een erfpachter die zijn woning verhuurt hier niet onder vallen.

b. **Aan artikel 24 lid 4 'gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon' wordt toegevoegd: eventueel in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen te worden hersteld en zijn voor de vergoeding van waarde uitgesloten**

De grondslag van de waardevergoeding aan de voormalige erfpachter is de verkoopwaarde van een inhoudelijk in alle opzichten identiek erfpachtrecht, zoals dat luidde ten tijde van de beëindiging van het erfpachtrecht. In het geval de voormalige erfpachter in strijd met de erfpachtvoorwaarden handelde (bijvoorbeeld bij een niet door de gemeente gefiatteerde wijziging van bebouwing of bestemming), moet de gemeente de feitelijke situatie weer kunnen aanpassen aan het erfpachtrecht (herstel). In die gevallen, dat herstel niet mogelijk is, dient het nieuw te vestigen erfpachtrecht aan te sluiten op de feitelijke situatie. In die gevallen moet voorkomen worden, dat de erfpachter de meerwaarde ontvangt van wat hij in strijd met zijn erfpachtvoorwaarden heeft verricht. Een bepaling van gelijke strekking was reeds (vanaf AB1994) opgenomen bij de bepaling van de waarde in geval van beëindiging in het algemeen belang; er is geen reden hiervan af te wijken ten gunste van de erfpachter, wiens erfpachtrecht wegens tekortkoming of wanbetaling is beëindigd..

c. **Een aantal tekstuele aanpassingen waarmee geen inhoudelijke wijzigingen zijn beoogd**

Deze tekstuele aanpassingen betreffen verduidelijking en enkele correcties.

Ad 1.5. Voor het uitgiftebeleid, zoals dat door het college voor inspraak is vrijgegeven, geldt dat.:

a. **De inspraakreacties niet hebben geleid tot aanpassing van het uitgiftebeleid**

Er is één inspraakreactie gegeven bij het uitgiftebeleid. Inspreker stelt dat het toevallen van de waarborgsom aan de gemeente onevenwichtig is. Deze reactie wordt niet overgenomen. De waarborgsom is bedoeld ter verzekering van de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter; dit is gebruikelijk bij een vastgoedtransactie.

b. **Los van de inspraak is de projectontwikkelaarsregeling opgenomen in het uitgiftebeleid. Deze regeling biedt de erfpachter-bewoners van een door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoning de keuze de canonbetaling voort te zetten of de canonverplichting tegen betaling van een afkoopsom te voldoen**

De gemeente wil haar erfpachters van koopwoningen bij eerste uitgifte een vrije keuze bieden uit betaling van een canon of een afkoopsom. Deze keuze komt in beginsel slechts de eerste erfpachter toe. Dat houdt in, dat als de eerste erfpachter kiest voor betaling van een afkoopsom, zijn rechtsopvolger niet meer kan kiezen voor canonbetaling (na keuze canonbetaling is overigens wel altijd afkoop mogelijk). Met deze projectontwikkelaarsregeling geeft de gemeente kaders waaronder de eerste koper (erfpachter-bewoner) de vrije keuze heeft bij een van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht koopwoning. Als de bestemming meer dan 2 koopwoningen omvat en de erfpachter op het moment van gronduitgifte de projectontwikkelaar en niet de koper is, dan zal deze projectontwikkelaarsregeling voor wat betreft de tot koopwoning bestemde erfpachtrechten worden verwerkt in de erfpachtaanbieding.

c. **Daarnaast is een aantal tekstuele aanpassingen gedaan zonder dat inhoudelijk wijzigingen zijn beoogd**

Deze tekstuele aanpassingen betreft verduidelijking en enkele correcties.

Ad 1.6. De inspraak heeft niet geleid tot het toevoegen van de vaste canon als een extra mogelijkheid naast de indexcanon en afkoop.. De Algemene Bepalingen 2016 worden ten opzichte van de inspraakversie op dit punt niet aangepast
De canon is de (jaarlijkse) 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. Daarmee koopt de erfpachter alle toekomstige canonbetalingen af en hoeft hij dus nooit meer bij te betalen, tenzij hij zelf een wijziging aanvraagt.

Het college hecht eraan, dat eeuwigdurende erfpacht zo eenvoudig en transparant mogelijk wordt vormgegeven. In een stelsel met meerdere canonsoorten wordt het stelsel minder transparant voor bijvoorbeeld toekomstige huizenkopers. Een stelsel met één eeuwigdurende canonsoort, met de mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop, is eenvoudiger en duidelijker dan een stelsel met meerdere canonsoorten. Daarom kiest het college voor één canonsoort.

Het college heeft in het Inspraakdocument aangegeven te willen uitgaan van indexcanon omdat de canon in aanvang tot een lager canonbedrag leidt dan vaste canon en daarna gelijke tred houdt met de geldontwaarding.
Op basis van de inspraak kan geen goede conclusie worden getrokken over de gewenste betaalvorm. Het aantal reacties is beperkt en daarnaast zijn de reacties ook verdeeld.
Door verschillende insprekers wordt aangedrongen op het aanbieden van vaste canon naast afkoopsom en indexcanon om zo erfpachters keuzevrijheid te bieden.
Het college vindt het belangrijk om een zo helder mogelijk erfpachtstelsel in te richten dat ook voor de markt zo transparant mogelijk is. Het aanbieden van veel verschillende betaalvormen doet daaraan afbreuk. Om die reden heeft het college ook overwogen om in bepaalde gevallen afkoop verplicht te stellen, dat zou de transparantie in de markt zo groot mogelijk maken maar heeft vanzelfsprekend ook minder keuzevrijheid voor de erfpachter tot gevolg.
Vaste canon zal de eerste 20 tot 30 jaar (hangt af van de inflatie- en renteontwikkelingen) in verhouding duurder zijn voor de erfpachter en de verwachting is dat relatief weinig erfpachters een keuze zullen maken voor vaste canon als die naast indexcanon zou worden aangeboden.
De afgelopen decennia, toen er bij ingang van nieuwe 50-jarige tijdvakken de keuze bestond tussen geïndexeerde en vaste canons, heeft de grote meerderheid van de erfpachters gekozen voor een geïndexeerde canon, mede omdat het aanvangsniveau van deze canon doorgaans aanzienlijk lager was dan van een vaste canon.

Alles overwegende stelt het college dan ook voor om in de AB2016 te kiezen voor één canonvorm en wel indexcanon.

De indexcanon wordt nader toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 4.3 en de afkoopsom in de onderbouwing van beslispunt 4.4.

Ad 2. Vast te stellen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht (hierna te noemen: AB 2016), met als hoofdpunten

Ad 2.1. De algemene uitgangspunten

In de AB 2016 staat dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaatsvindt, welke rechten en plichten erfpachter en gemeente ten opzichte van elkaar hebben en op welke wijze erfpachter en gemeente omgaan met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzingen en splitsing van het erfpachtrecht).
Bij eeuwigdurende erfpacht zal – bij gelijkblijvende bebouwing en bestemming - eenmaal, namelijk bij uitgifte of bij het moment van overstappen vanuit het huidige stelsel, een canonberekening worden gemaakt. Hierna komt de erfpachter niet meer voor verrassingen te staan.

Daarnaast gelden als algemene uitgangspunten in het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe gronduitgiften:

- eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle gemeentelijke erfpachters (woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed)[2];
- wijziging van de vloeroppervlakte leidt voor erfpachter-bewoners niet tot canonaanpassing, voor overige bestemmingen wel;
- bestemmingswijziging leiden tot canonaanpassing;
- een gebruiksverplichting geldt voor de erfpachter voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode.

Toezegging aan de leden van de raadscommissie
In de vorige bestuursperiode is toegezegd om de mogelijkheid van erfpacht op water te onderzoeken. Deze toezegging is in het licht van de invoering van eeuwigdurende erfpacht bezien als het mogelijk maken van erfpacht op water.
Met eeuwigdurende erfpacht is ook erfpacht van waterpercelen mogelijk. Wel zullen in voorkomende gevallen met het oog op o.a. waterbeheer een aantal bijzondere voorwaarden opgenomen te worden die voor "landuitgifte" niet gelden.

Ad 2.2. Verschillen in de AB 2016 met het huidige voortdurende erfpachtstelsel

De voornaamste verschillen in de AB 2016 met het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht zijn:

- De gemeente kan niet de algemene bepalingen aanpassen en eenzijdig op een erfpachtrecht van toepassing verklaren in het eeuwigdurende stelsel. In het voortdurende stelsel kan de gemeente dat wel bij het einde van een erfpachttijdvak.
- In het eeuwigdurende stelsel is er geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak meer (want er zijn geen tijdvakken meer).
- In de AB 2016 is één mogelijkheid tot canonbetaling opgenomen: een jaarlijks geïndexeerde canon. Daarnaast is het mogelijk de canon eenmalig af te kopen. In het voortdurende stelsel verschilt de wijze van canonbetaling per algemene bepalingen. In de meest recent vastgestelde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht (de AB2000), komt, naast de jaarlijkse indexering binnen 50-jarige tijdvakken, ook 10- of 25-jaar vaste canon voor.
- Bij volumewijzigingen van een particuliere koopwoning (erfpachter-bewoner) geldt in het eeuwigdurende stelsel geen canonherziening. In het voortdurende stelsel geldt binnen het uitvoeringsbeleid, dat in het lopende tijdvak bij volumewijziging tot 100% geen

[2] De woningcorporaties en Haven Amsterdam kennen separate afspraken.

canonherziening plaatsvindt, bij einde tijdvak wordt de volumewijziging alsnog meegenomen in de canonherziening einde tijdvak (CHET).
- Er is, anders dan in het voortdurende stelsel, in het eeuwigdurende stelsel geen mogelijkheid tot ondererfpacht, tenzij de gemeente toestemming geeft.
- De erfpachter heeft in het eeuwigdurende stelsel geen optie tot opzegging van het erfpachtrecht, waar in het voortdurende stelsel de erfpachter deze optie alleen heeft bij einde tijdvak als de gemeente de voorwaarden aanpast.

Ad 2.3. Maatregelen die zijn opgenomen om anti-speculatiebeleid vorm te geven
In de bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 op motie 1262 Geen speculatie heeft het college de raadscommissie RO geïnformeerd over de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan deze motie. Hierbij is aangegeven dat de voorgestelde maatregelen worden verwerkt in de AB 2016 of in het aanvullend beleid. Het is belangrijk om die maatregelen op te nemen die handhaving in de toekomst mogelijk maken. Dat betekent dat de maatregelen toepasbaar en juridisch afdwingbaar moeten zijn. De maatregelen spelen om die reden in op mogelijke situaties die zich in de toekomst kunnen voordoen. Hoewel de maatregelen op zich geschikt zijn om speculatie tegen te gaan, zijn ze ook van toepassing op situaties waarbij niet op voorhand van speculatie sprake hoeft te zijn. Ook gedragingen, die niet primair speculatief zijn, maar wel onwenselijk worden geacht, vallen onder de werking van de maatregelen.

Een aantal van deze maatregelen is nu ook opgenomen in de huidige algemene bepalingen (AB2000). Actieve controle en handhaving op de naleving van een aantal van deze onderdelen vindt beperkt plaats. Voor zover voor de gemeente op basis van transacties waarneembaar is, gaat er kennelijk een voldoende preventieve werking uit van de artikelen en komt speculatie op deze onderdelen weinig voor.
De bepalingen in de AB 2016 zijn zodanig geformuleerd, dat toekomstige handhaving mogelijk wordt. Het handhavingsbeleid zelf kan niet met eeuwigdurende werking worden vastgesteld en maakt daarom ook geen onderdeel uit van de AB 2016. In de AB 2016 zijn de onderstaande randvoorwaarden opgenomen. Het handhavingsbeleid wordt separaat uitgewerkt als beheersmaatregel tegen speculatie en na vaststelling door het college besproken met de raadscommissie RO.

De volgende maatregelen zijn opgenomen in de AB 2016 om speculatie tegen te gaan:
- behoudens toestemming van burgemeester en wethouders is:
  a. de erfpachter verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen en in gebruik te nemen. De termijn zelf staat in de bijzondere bepalingen in het erfpachtcontract opgenomen;
  b. de erfpachter verplicht het perceel te gebruiken volgens de in de bijzondere bepalingen aangegeven bestemming en gebruik;
  c. het de erfpachter niet toegestaan het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken of de opstallen te verwaarlozen;
  d. de erfpachter niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen;
  e. het de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft in ondererfpacht uit te geven, te splitsen of samen te voegen.

- aan het verlenen van de hiervoor bedoelde toestemming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden waaronder een herziening van de canon, waardoor de eventuele meerwaarde van de grond bij een bestemmings-, gebruiks- of een bebouwingswijziging wordt verrekend en niet als winst aan de erfpachter toevloeit;
- een uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen (erfpachter-bewoner) zonder canonverhoging geldt pas vanaf vier jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht.

Ad 2.4. De AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, uitvoerbaarheid en begrijpelijkheid en op fiscale effecten

Algemene bepalingen zijn de kern van het erfpachtstelsel. Het verschil tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel is zo groot dat er voor het eeuwigdurende stelsel nieuwe algemene bepalingen moeten worden vastgesteld.

De belangrijkste voorwaarden voor de AB 2016 zijn:

- Juridische houdbaarheid
- Begrijpelijkheid
- Uitvoerbaarheid.

De AB 2016 zijn op deze voorwaarden op de volgende wijze getoetst.

Juridische houdbaarheid

De AB 2016 zijn tot stand gekomen in nauw overleg met banken, notarissen en makelaars (in expertsessies). Op deze manier heeft de gemeente willen borgen dat de AB 2016 juridisch houdbaar zijn en niet tot problemen leiden bij hypotheekverstrekking.
Daarnaast is de gemeenteadvocaat gevraagd om de AB 2016 op juridische houdbaarheid te toetsen. Op basis hiervan trekt het college de conclusie dat de AB 2016 zoals die nu voorliggen juridisch houdbaar zijn.

Begrijpelijkheid

De AB 2016 zijn een juridisch document en moeten dan ook in de eerste plaats juridisch juist zijn. Tegelijkertijd heeft de gemeente zich tot doel gesteld om de AB 2016 begrijpelijk en leesbaar te maken. Er is veel energie gestoken in de leesbaarheid zonder de juridische houdbaarheid uit het oog te verliezen. Veel artikelen uit de AB2000 komen ook terug in de AB 2016. Deze artikelen zijn herschreven om de artikelen begrijpelijk te maken, zonder dat hiermee is beoogd de juridische inhoud aan te passen.

Uitvoerbaarheid, implementatie

Om gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken zullen de werkprocessen, ondersteunende ICT en de basisinformatie hierop moeten zijn ingericht. Parallel aan de uitwerking van de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht is die implementatie voorbereid.

Daartoe zijn de volgende stappen gezet:

1. Er is een implementatieplan opgesteld met daarin een planning van de verschillende deelprojecten, de bemensing van de implementatie-organisatie, de ICT-uitwerking (inclusief separaat projectplan en impactanalyse) en begroting. Dit moet leiden tot de volgende deelresultaten:

a. Aanpassen van ICT-applicaties om de administratieve verwerking van gronduitgiften mogelijk te maken.
b. Aanpassen van werkprocessen, werkinstructies en standaarddocumenten voor de processen van grondprijsbepaling en gronduitgifte.
c. Het intern opleiden van alle medewerkers die betrokken zijn in het proces van contractvorming, uitgifte en wijzigingen.
d. Het voorlichten van erfpachters, notarissen, makelaars, banken, ontwikkelaars e.a.

2. Begin 2016 is een simulatie uitgevoerd van het gehele uitgifteproces onder eeuwigdurende erfpacht waarmee alle facetten in beeld zijn gebracht en is duidelijk geworden welke onderdelen nader moesten worden uitgewerkt.
3. Tevens is eind 2015 een risico analyse uitgevoerd die in het eerste kwartaal van 2016 is geactualiseerd en gedurende het gehele implementatietraject wordt gemonitord.

De implementatie voor nieuwe gronduitgiften ligt op koers, is haalbaar en technisch uitvoerbaar. De aard van de wijzigingen op de ICT, werkprocessen en standaarddocumenten is relatief klein. Dat betekent dat het de verwachting is dat op 1 juli 2016 de organisatie inclusief de benodigde ICT gereed is voor het doen van gronduitgiften op basis van eeuwigdurende erfpacht.

Fiscale effecten

De gemeente gaat ervan uit dat de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting binnen de huidige fiscale wetgeving ook bij eeuwigdurende erfpachtrechten van toepassing is. Deze regeling is ook van toepassing is in andere steden waar ook sprake is van eeuwigdurende erfpacht zoals Den Haag en Utrecht. In dat geval zijn zowel de canon als de hypotheekrente onder de daarvoor geldende voorwaarden aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Voor een nieuwbouwwoning betreft deze aftrek in geval van:

- een canonbetalend erfpachtrecht de canon en de hypotheekrente over ten hoogste de koop-/aanneemsom en de canon of
- een erfpachtrecht waarvan de canonverplichting wordt afgekocht de hypotheekrente over ten hoogste de koop-/aanneemsom alsmede de afkoopsom.

Ad 3. Vast te stellen het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht, met als hoofdpunten:

Ad 3.1. De algemene uitgangspunten

In het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht staan de regels opgenomen die betrekking hebben op de fase dat de aspirant-erfpachter en de gemeente met elkaar in gesprek zijn over een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht.

De stappen naar een erfpachtcontract (doorgaans volgend op een selectie- of tenderprocedure) bij een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht zijn:

- De gemeente stuurt een aanbieding aan de persoon, het bedrijf of organisatie die eerste erfpachter zal worden van het betreffende perceel. Bij nieuwbouwwoningen is dat vaak een ontwikkelaar. In de aanbieding staat in ieder geval een verwijzing naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze bepalingen, oftewel spelregels, gelden voor het erfpachtrecht. Ook het canonbedrag en de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, staan vermeld in de aanbieding. Bijzondere bepalingen zijn afspraken die gelden voor het specifieke erfpachtcontract. Dit betreft in ieder geval de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het toekomstige erfpachtrecht. Daarnaast wordt vermeld wanneer de erfpachter klaar moet zijn met de bouw.

- Nadat de aanbieding schriftelijk is geaccepteerd, neemt de gemeente het besluit tot uitgifte. Zodra dat is gebeurd is het erfpachtcontract gesloten.
- Het erfpachtcontract wordt vastgelegd bij de notaris in een erfpachtakte. Hiermee ontstaat formeel het erfpachtrecht. Dit betekent dat de erfpachter vanaf dat moment het recht heeft om de grond te gebruiken. Uiteraard moet hierbij worden voldaan aan de Algemene Bepalingen én bijzondere bepalingen. De gemeente kan dit erfpachtrecht daarna niet eenzijdig wijzigen. Wijziging is alleen mogelijk als zowel erfpachter als gemeente het hiermee eens zijn. Bijvoorbeeld in wanneer op verzoek van de erfpachter de bestemming wordt gewijzigd.
- Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat, betaalt de erfpachter een canon, de vergoeding voor het gebruik van de grond of koopt de canonverplichting eenmalig af. De methode waarmee de canon en afkoopsom worden bepaald is onderdeel van het grondprijsbeleid dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
- Het uitgiftebeleid biedt de aspirant-erfpachter duidelijkheid over de voorwaarden die op de te sluiten erfpachtovereenkomst van toepassing zullen zijn en de route naar die erfpachtovereenkomst. Op die basis weet hij van stap tot stap waar hij aan toe is en dat er een degelijke basis bestaat voor de in deze fase benodigde investeringen van zijn kant (ontwikkeling bouwplan c.a., waarborgsom, reserverings-/optievergoeding etc.).

Ad 3.2. Verschillen in het uitgiftebeleid met het uitgiftebeleid in het huidige voortdurende erfpachtstelsel

Het uitgifteproces blijft grotendeels in stand. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- In het nieuwe uitgiftebeleid is opgenomen dat de gemeente door haar gevormde appartementsrechten in erfpacht uitgeeft. Dat was in het huidige beleid al uitgangspunt maar werd tot dusverre niet afgedwongen. Grotere complexen werden in het verleden vaak in erfpacht uitgegeven waarna het erfpachtrecht door de erfpachter gesplitst werd in appartementsrechten. In erfpacht uitgegeven appartementsrechten bieden voor de erfpachter in juridische zin een veel grotere flexibiliteit dan in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten.
- In het nieuwe beleid is een integriteitsclausule opgenomen. Met een wijziging van de Wet Bibob in 2013 wordt deze nu ook al door de gemeente gehanteerd, maar vanaf nu maakt deze clausule integraal onderdeel uit van het gronduitgifte beleid.
- In het uitgiftebeleid is opgenomen dat er bij uitgifte een nul-bodemonderzoek plaatsvindt. In het huidige stelsel gebeurt dit alleen om de milieu-hygiënische geschiktheid van de bodem voor de bestemming te beoordelen en zo nodig te saneren. Die onderzoeken geven echter geen inzicht in soort en hoeveelheid van de in de bodem voorkomende stoffen. Bovendien worden ze niet aan de erfpachtakte gehecht. In het nieuwe beleid is opgenomen dat er een nul-onderzoek aan de akte gehecht wordt. Hiermee is er voor zowel erfpachter als gemeente duidelijkheid over eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van de vestiging van het erfpachtrecht.

11.1. Nieuw In het uitgiftebeleid is de opname van de projectontwikkelaarsregeling voor erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen (zie onder ad 1.5.b.). Een vergelijkbare regeling was al ambtelijk opgesteld in het kader van de invoering van de AB2000 om erfpachter-bewoners een keuze uit de verschillende canontypes en afkoop te bieden in plaats van de ontwikkelaar. Met de bestuurlijke vastlegging in het uitgiftebeleid krijgt de projectontwikkelaarsregeling een degelijker grondslag ter versterking van de rechtszekerheid.

Ad 3.3. Maatregelen die zijn opgenomen om het anti- speculatiebeleid vorm te geven
De volgende maatregelen uit de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 Geen speculatie zijn opgenomen in het uitgiftebeleid om speculatie tegen te gaan. In het uitgiftebeleid is opgenomen dat in de erfpachtovereenkomst financiële prikkels opgenomen kunnen worden die:

- het vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken zoals:
  - indexering of de aanpassing van de grondwaarde aan actueel grondprijspeil,
  - aanpassing van het canonpercentage,
  - verschuldigdheid van een reserveringsvergoeding of
  - verlies van de ontwikkelpositie waarbij de erfpachter alle tot dan verschuldigde betalingen verliest (waarborgsom, reserverings-/optievergoedingen).
- en/of het niet starten van de bouw na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken, zoals:
  - aanpassing van de grondwaarde aan actueel grondprijspeil,
  - aanpassing van het canonpercentage of
  - ontbinding van de erfpachtovereenkomst, waarbij de erfpachter alle tot dan verschuldigde canonbetalingen verliest.

Ad 4. Vast te stellen de navolgende uitgangspunten voor de periode tussen het moment van inwerkingtreding van de AB 2016 en het moment van vaststelling van de Overstapregeling voor erfpachtcontracten die in voortdurende erfpacht zijn uitgegeven:

Ad 4.1. In de procedure canonherziening einde tijdvak worden de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2000) aangezegd en dus niet de AB 2016 als laatst vastgestelde Algemene Bepalingen
In de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht is bepaald dat als de gemeenteraad nieuwe Algemene Bepalingen vaststelt, deze van toepassing worden verklaard op erfpachtrechten, wanneer een nieuw tijdvak aanvangt. Deze van toepassing verklaring vindt gelijktijdig plaats met de procedure voor canonherziening.

Op het moment dat de AB 2016 is vastgesteld, is de Overstapregeling nog niet vastgesteld. Daarom wordt tot het moment dat de Overstapregeling is vastgesteld voor alle erfpachtrechten waarvoor de procedure inzake einde tijdvak (CHET) zal aanvangen, niet de AB 2016, maar de AB 2000 (de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht) aan te zeggen.

Wanneer erfpachters, willen overstappen naar het nieuwe stelsel, kan dat op vrijwillige basis, vanaf het moment dat overstap op basis van het (nog vast te stellen) de Overstapregeling voor hen mogelijk is.

Voor alle lopende procedures voor canonherzieningen, waarvoor de gemeente reeds de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 heeft aangezegd, deze procedure ongewijzigd te doorlopen. Dit geeft aan deze erfpachters de zekerheid dat de Erfpachtvernieuwing geen (onverwachte) gevolgen heeft voor hun erfpachtrechten.
Wanneer deze erfpachters willen overstappen naar het nieuwe stelsel, kan dat op vrijwillige basis, vanaf het moment dat overstap op basis van het (nog vast te stellen) Overstapregeling voor hen mogelijk is.

Ad 4.2. In aanvullend erfpachtbeleid op basis waarvan erfpachters kunnen overstappen naar een nieuw tijdvak met nieuwe Algemene Bepalingen geldt dat waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB2000).
Het huidige erfpachtbeleid kent diverse beleidsstukken waarin de erfpachter de mogelijkheid heeft, om een nieuw tijdvak met de meest recente Algemene Bepalingen (voor voortdurende erfpacht) te krijgen. Dit zijn:

a. Het besluit inzake Algehele Herziening van de Erfpacht (raadsbesluit van 28 november 1990, nr. 942, gewijzigd door de raad op 15 november 2000, nr. 689, beslispunt IV).
b. Het besluit inzake Vervroegde Wijziging van de Erfpacht (Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20).
c. Het besluit inzake Vervroegde Herziening van de Erfpacht (collegebesluit van 16 september 2008, nr. BD2008-004403).
d. Het collegebesluit van 18 september 2012, inzake Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten (Gemeenteblad 28 december 2012, afdeling 3B, nummer 190).

Voor de duidelijkheid en voor de eenduidigheid van de uitvoering van het erfpachtstelsel gedurende de periode dat de AB2016 wel zijn vastgesteld, maar de Overstapregeling naar de AB2016 nog niet in werking is getreden, wordt dit besluit voorgelegd. Hiermee wordt voor de vier bovengenoemde beleidsonderdelen vastgesteld, dat, waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB2000).
Wanneer deze erfpachters willen overstappen naar het nieuwe stelsel, kan dat op vrijwillige basis, vanaf het moment dat overstap op basis van het (nog vast te stellen) overstapbeleid voor hen mogelijk is.

Ad 4.3. In overig aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor te lezen, dat de gemeente: "de meest recente vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB2000) van toepassing verklaart
Voor overig aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, geldt dat hiervoor gelezen moet worden, dat de gemeente: "de meest recente vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB2000) van toepassing verklaart, behalve voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing zijn.

Ad 5. Vast te stellen het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met:

Ad 5.1. De uitgangspunten van het grondprijsbeleid:
a. Erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald

Op grond van de "Europese regeling ter voorkoming van staatssteun" is de gemeente verplicht grond en vastgoed tegen marktconforme prijzen te verkopen. Erfpacht wordt in deze regeling gelijk gesteld aan verkoop. Het verkopen onder de marktprijs zal alleen in het voordeel zijn van de eerste koper en kan daardoor gelijk zijn aan staatssteun. De gemeente brengt de gronden op de markt onder eeuwigdurende erfpacht. De gemeente biedt bij de uitgifte de grond aan tegen de marktconforme prijs die op basis van de mogelijkheden en beperkingen van het uit te geven terrein tot stand komt en geeft geen korting op die marktwaarde.

b. Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is een belangrijk instrument om de marktconforme prijs te garanderen

Door marktpartijen in concurrentie te laten bieden op een ontwikkelpositie wordt gegarandeerd dat de prijs marktconform is. Bovendien geven tenders de gemeente actuele informatie over de marktprijzen.

c. Op het moment dat de erfpachtgrondprijs niet door een tender tot stand komt wordt deze bepaald op basis van de residuele methode met een minimum grondprijs. Voor een aantal bestemmingen is een vaste grondprijs van toepassing

De residuele grondprijsmethode is een manier om de marktconforme grondprijs te bepalen. Deze methode is alom geaccepteerd als de methode om de grondwaarde te berekenen. Het is een simulering van de biedprijsberekening van marktpartijen.
De toepassing van een minimum grondprijs is toegelicht onder Ad 5.2.a. Het hanteren van een vaste grondprijs wordt toegelicht onder Ad 5.2.b.

Ad 5.2 De wijze waarop erfpachtgrondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht voor de verschillende segmenten worden bepaald:

a. Er is een minimale prijs van toepassing: voor de bestemming wonen is de minimale erfpachtgrondprijs € 210 per m² gebruiksoppervlak, voor parkeerplaatsen is de minimale erfpacht-grondprijs € 1.825 per parkeerplaats en voor alle andere bestemmingen € 185 per m² bruto vloeroppervlak (alle bedragen excl. BTW op basis van BTW-belaste leveringen).

Er worden minimale grondprijzen toegepast omdat de residuele rekenmethodiek theoretisch negatief kan uitkomen. Een negatieve grondprijs is in feite een bijdrage van de gemeente aan de realisatie van de opstallen. De kosten om de opstallen te realiseren overstijgen dan immers de waarde van het vastgoed na realisering. Grond is alleen niet gratis. Bovendien maakt de gemeente of heeft de gemeente kosten gemaakt voor het aankopen van de grond en het bouw- en woonrijp maken ervan. Het is een beleidskeuze om alle bestemmingen een bijdrage te laten leveren aan de gemaakte kosten voor gebiedsontwikkeling.

b. Voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd en de vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs

Niet voor alle bestemmingen is het mogelijk een residuele berekening te maken. Niet alle bestemmingen kennen namelijk een (objectief te bepalen) marktwaarde, bijvoorbeeld schoolgebouwen. Het vastgoed van deze bestemmingen wordt niet verhandeld of kent geen exploitatie-inkomsten uit marktactiviteiten. Voor dergelijke bestemmingen hanteert de gemeente vaste grondprijzen. Het argument om vaste grondprijzen en geen grondprijs van nihil te hanteren is in feite gelijk aan de argumentatie bij minimale grondprijzen; iedere bestemming draagt bij aan de kosten van het bouw- en woonrijp maken.

c. Kennis te nemen van de indicatieve bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen op basis van de residuele methode. Dit is een momentopname omdat erfpachtgrondprijzen zullen kunnen fluctueren in de tijd

In het grondprijsbeleid wordt per bestemming een indicatie gegeven tot welke grondprijzen het beleid leidt. Dit is een indicatie en tijdsafhankelijk. Deze bandbreedte geeft inzicht aan het bestuur en de marktpartijen hoe hoog de grondprijzen zijn. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt hebben invloed op deze bandbreedtes, het is daarom een momentopname en indicatief.

Ad 5.3. De canon wordt marktconform bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie

Net zoals de grondwaarde dient ook het canonpercentage marktconform te zijn. Door verschillende stakeholders (SEBA, erfpachters, Marktwaardecommissie) wordt het canonpercentage zoals door het college voorgesteld in de raadsvoordracht van 10 februari 2016 te hoog gevonden.

Het college deelt deze mening niet: de indexcanon zou op dit moment uitkomen op 2,39% en is daarmee niet alleen marktconform maar ook in veel gevallen concurrerend met hypothecaire financiering.
Ook in het licht van het canonpercentage bij nieuwe uitgiften in het voortdurende erfpachtstelsel, dat een ondergrens van 3,00% voor canonpercentage kent (en een ondergrens van 2,90% resp. 3,25% voor het 10-jaar resp. 25-jaar vaste canonpercentage), is het niet erg hoog.
De stelling dat het canonpercentage te hoog is wordt ongetwijfeld gevoed door de huidige extreem lage rentepercentages in het interbancaire verkeer en voor staatsleningen van een beperkte looptijd.

Rentevoeten op vastgoedmarkten hebben echter een beduidend hogere ligging dan de rentevoeten die worden beïnvloed door de ECB. Bovendien geldt in de huidige markt, dat rentevoeten voor lange termijn financieringen aanzienlijk hoger liggen dan voor korte termijn financieringen, omdat algemeen verwacht wordt dat de marktrentes op lange termijn niet op de huidige lage niveaus zullen blijven. Waar hypotheekrentes vaak voor 5, 10, 20 of 30 jaar worden afgesproken, geldt bij gronduitgiften onder de AB2016, dat deze worden gedaan voor een oneindig lange periode. Voor oneindig lange financieringsvormen bestaan in Nederland geen marktreferenties. Wel blijkt, bij vergelijking met het schaarse aantal referenties met een looptijd van ca. 30 jaar (hypoheekrente 30 jaar vast), dat deze financieringen momenteel een rente vragen van 3,0 tot 3,5% onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), en rond de 4,0% zonder NHG. Dit is beduidend hoger de 10- of 20-jaar vaste hypotheekrentes.
De belangrijkste reden dat banken voor (zeer) langlopende financieringen aanzienlijk hogere rentevoeten rekenen dan voor kortlopende financieringen is, omdat zij er van uitgaan dat de rente in de toekomst zal stijgen.

Doordat tegenover de gemeentelijke erfpachtuitgiften rentedragende leningen staan (waarmee de kosten van de gebiedsontwikkeling zijn gefinancierd), loopt de gemeente een relatief groot risico op toekomstige renteverliezen, wanneer de canonpercentages bij eeuwigdurende gronduitgifte lager zijn dan marktconform.
Het is daarom belangrijk dat bij de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel wordt gekeken naar een methode om het canonpercentage te bepalen dat ook houdbaar is in tijden van hogere marktrentes.

Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening

In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening zijn vragen gesteld over de totstandkoming van het canonpercentage. Onderstaande vragen worden onder Ad 5.3 a t/m c beantwoord:

- Het verzoek van duo-lid Boomsma (CDA) om zorg te dragen voor een goede en realistische onderbouwing van het risicopercentage.
- Het verzoek van lid Van Osselaer (D66) om in te gaan op het canonpercentage, waar onder begrepen wordt: risicopercentage, specificatie van de kosten en kwantificering van de risico's.
- Aan dhr. Van Osselaer is toegezegd dat de vraag over de principes van marktconformiteit en kostendekkendheid in de nieuwe AB's wordt meegenomen in de voordracht vrijgave AB's voor inspraak. Vervolgens is de commissie geïnformeerd dat het college op 16 februari 2016 de AB's vrijgegeven heeft voor inspraak, daarbij meewegende dat bij het nog vast te stellen grondprijsbeleid marktconformiteit en kostendekkendheid aan de orde zullen zijn.

Uitgangspunt voor de wijze van canonbepaling is dat het canonpercentage marktconform is en dat de keuze voor canonbetaling financieel gezien ongeveer hetzelfde uitvalt als de keuze voor (al-dan-niet hypothecair gefinancierde) afkoop. De canon moet daarvoor in verhouding staan tot de (rente)lasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom. Een (te) laag canonpercentage, en dus een lage canon in verhouding tot de afkoopsom, is uiteindelijk niet in het belang van de (toekomstige) bewoners. Te lage canonlasten vergroten het leenvermogen wat kan bijdragen aan het opdrijven van de woningprijzen. De combinatie van hoge koopsommen en lage canons verlaagt de bereikbaarheid van woningen en maakt het afkopen van de canon voor de meeste mensen financieel onhaalbaar.

Ook voor de gemeente is het canonpercentage van belang. Wanneer een erfpachter kiest om canon te betalen moet de gemeente de erfpachtgrondprijs (die gelijk is aan de afkoopsom) financieren. De erfpachtgrondprijs is immers de opbrengst in de grondexploitatie van waaruit de ruimtelijke investeringen voor verwerving van de grond en bouw- en woonrijpmaken worden gedekt. Een laag canonpercentage betekent een hoger risico voor de gemeente dat de canoninkomsten op termijn de rentelasten niet dekken, wanneer in de toekomst de rente zou stijgen. Als het canonpercentage te hoog is zal niemand meer kiezen voor canon en heeft het aanbod van canon betalen voor erfpacht geen praktische betekenis meer.
Bovendien leidt een relatief laag canonpercentage tot relatief weinig afkoop, en daarmee tot een groei van de gemeentelijke schuldenlast.

Voor de bepaling van het canonpercentage heeft het college zich laten adviseren door de Grondwaardecommissie (GWC). De GWC heeft het advies van Francke & Frijns uit 2013 gevolgd. Het college heeft besloten het advies te volgen en daarom de volgende formule voor het bepalen van het canonpercentage te hanteren: indexcanon % = (d-i) : (1+d).

De letter d staat voor de disconteringsvoet en deze is opgebouwd uit de risicovrije rente (=nominale rente) en een opslag voor risico en kosten. De letter i staat voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie. De disconteringsvoet maakt het mogelijk te rekenen met bedragen op verschillende momenten in de tijd en bedragen in het heden, een kasstroom in de toekomst en bedragen in de toekomst met elkaar te vergelijken. De verwachte prijsinflatie is nodig om de toekomstige canonbedragen in te kunnen schatten.

Belangrijk is om te kijken naar het canonpercentage in relatie tot de financieringslasten van de afkoopsom. In de grafiek "netto erfpachtlast particulier na inkomstenbelastingen", opgenomen in de bijlage 'Grafieken' bij deze voordracht, is aangegeven hoe een indexcanon en de hypotheeklasten bij afkoop zich tot elkaar verhouden. Hierin is aangenomen dat er sprake is van een belastingaftrek van 30%, een indexcanon van 2,39%, en een hypotheekrente van 2,84%.

Er zijn echter ook belangrijke verschillen tussen het betalen van canon en het financieren van een afkoopsom:

- Canon kan bij ongewijzigd fiscaal beleid in tijd onbeperkt worden afgetrokken voor de inkomstenbelasting. Na uitgifte wordt de canon alleen aangepast met een inflatiecorrectie en is de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde na het bepalen van de canon niet meer van belang. De verplichting tot canonbetaling is eeuwigdurend dan wel tot het moment dat deze alsnog wordt afgekocht tegen de dan geldende afkoopsom.
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de inflatie (hypotheekrente over een afkoopsom wordt niet geïndexeerd).
- Bij afkoop is de mogelijkheid om rentelasten af te trekken voor de inkomstenbelasting beperkt tot ten hoogste 30 jaar mits de lening gedurende die periode tenminste annuïtair wordt afgelost. Bij een hypothecaire financiering zijn de rentelasten afhankelijk van de rentevaste periode en de ontwikkelingen op de rentemarkt en blijft de hoofdsom daarbij leidend voor de hypotheeklast. Na (ten hoogste) 30 jaar is de lening voor de afkoopsom afgelost en het vastgoedvermogen van de erfpachter daarmee toegenomen.

Deze verschillen maken een één op één vergelijking tussen canon en rentelasten lastig. De benadering vanuit de woonlasten is dan ook vooral bedoeld om een indicatie van de hoogte van de canon te krijgen ten opzichte van de woonlasten bij een hypothecair gefinancierde afkoop. Daarmee wordt niet gezegd of bedoeld dat erfpacht gelijk is aan een hypothecaire financiering.

Hieruit blijkt dat de indexcanon met die parameters in aanvang financieel aantrekkelijker zijn dan hypothecaire financiering van de afkoopsom. Op de lange termijn zal de betalingsverplichting van de indexcanon doorlopen en zal in dit voorbeeld de hypotheeklast na 30 jaar vervallen.

Hoe gunstiger het canonpercentage voor de erfpachter is, des te eerder de erfpachter voorkeur geeft aan canonbetaling in plaats van afkopen. Dit is de afgelopen jaren ook gebleken. Tot 2010 koos ongeveer 80% van de erfpachters van nieuwbouwwoningen ervoor om af te kopen. Na 2010, toen het canonpercentage zeer laag was ten opzichte van de hypotheekrente, koos nog maar 20% er voor om de canon af te kopen.
Daarnaast hebben canonlasten een ander effect op de financieringsruimte dan hypotheeklasten. Hierdoor kan een erfpachter een hoger bedrag financieren bij de keuze voor canon dan bij financiering van de afkoopsom. Een relatief laag canonpercentage heeft daardoor een extra effect; naast dat erfpachters kiezen voor canon, neemt het bedrag dat erfpachters kunnen financieren toe en stijgen daardoor de woningprijzen.

Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening
Aan dhr. Van Osselaer is toegezegd te kijken naar de vaste canonmethode in Den Haag. In de gemeente Den Haag wordt de canon eens in de vijf jaar bijgesteld aan de hand van de rente die de gemeente betaalt op de financieringsmarkt. Gedurende deze vijfjaarsperioden wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. De grondwaarde wordt op dat moment niet aangepast naar de actuele grondwaarde en niet aangepast aan de actuele rente. Als het canonpercentage bij uitgifte bijvoorbeeld 2,5% is en de grondwaarde € 100.000 dan is de jaarlijkse canon € 2.500. Stel dat de rente en in de situatie van Den Haag dus het canonpercentage tien jaar later 6% is, dan

wordt de canon € 6.000 per jaar. Meer dan een verdubbeling van canon. De ontwikkeling van de canon is daarmee onvoorspelbaar. Een van de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel is dat de canonlasten voorspelbaar zijn. Het Haagse canonsysteem voldoet niet aan dit uitgangspunt. Om die reden stelt het college voor om de canon eenmalig vast te stellen en de indexcanon daarna alleen nog aan te passen met de inflatie zodat de erfpachter niet te maken krijgt met onvoorspelbare schokken in zijn canonlasten als gevolg van periodieke renteschommelingen..

a. De reële rente wordt gebaseerd op het rendement van staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar en begrensd tussen de 1% en 3%

De reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting. De nominale rente wordt gelijkgesteld aan het gemiddeld effectief rendement op aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt door de markt bepaald en eenduidig gepubliceerd.
Voor de reële rente wordt een bandbreedte aangehouden. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een extreem hoge of juist een extreem lage reële rente. Een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage 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 niet te verwachten dat een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. Daarom wordt een bandbreedte gehanteerd voor de reële rente tussen de 1% en 3% in navolging van het advies van Francke & Frijns. Op deze manier hebben extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage.

Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening
In de raadscommissie van 3 februari 2016 heeft de heer Van Osselaer verzocht aan te geven waarom niet wordt uitgegaan van 20-jarige staatsobligaties in plaats van 10-jarige.
In reactie hierop: het verdient de voorkeur een zo lang mogelijke rentevast periode als uitgangspunt te nemen. Een andere voorwaarde is dat die rentepercentages door de markt worden bepaald en openbaar en eenduidig worden gepubliceerd.
Deze gegevens zijn er van het gemiddeld effectief rendement op aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt door de markt bepaald en eenduidig gepubliceerd. Dergelijke eenduidige gegevens zijn helaas niet beschikbaar voor staatsleningen met een resterende looptijd van twintig jaar. Deze worden minder verhandeld. Bovendien liggen de rendementen op staatsleningen met langere looptijd hoger dan die met een kortere looptijd. Het canonpercentage zou normaal gesproken dan ook hoger uitvallen wanneer wordt uitgegaan van staatsleningen met een resterende looptijd van 20 jaar, op dit moment is de ondergrens van 1% voor de reële rente alleen maatgevend. Het reële rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 10 en 20 jaar liggen op dit moment beide onder de 1%.

b. De inflatieverwachting wordt vastgesteld op 2%

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 door de discontovoet (d) met de inflatie (i) te verminderen: indexcanon % = (d-i) : (1+d).

Over de te verwachten prijsinflatie schrijft de Grondwaardecommissie (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 GWC adviseert de inflatiedoelstelling van de 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. Bovendien is de werkelijke inflatieverwachting op dit moment eerder lager dan hoger. Een relatief hoge inschatting van de inflatieverwachting leidt tot een lager canonpercentage en is daarmee in het voordeel van de erfpachter.

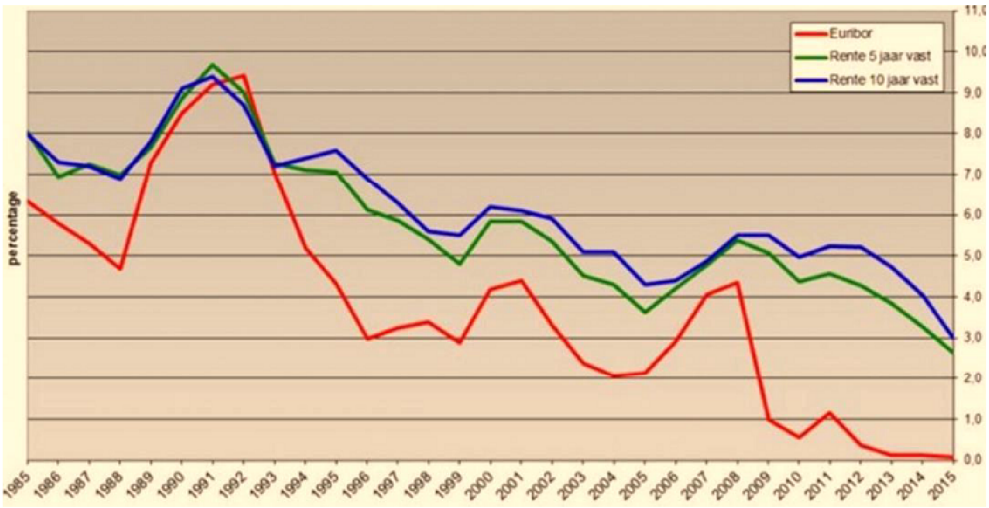
c. De risico-opslag wordt vastgesteld op 1,5%

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. Omdat bij 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.
Er bestaat geen eenduidige marktreferentie voor het risico-verschil tussen 10-jaar vaste rentes en eeuwigdurende rentes, maar op de hypotheekmarkt blijkt de rente voor 30 jaar al aanzienlijk hoger te zijn dan voor 10 jaar (10-jaar vast met NHG momenteel ca. 2,0%, 30-jaar ca. 3,0%; zonder NHG 10-jaar momenteel ca. 2,5-3%, 30-jaar 4% of hoger). De markt blijkt het risico van een lange rentevaste periode momenteel dus vrij hoog in te schatten.
De gemeente loopt dit financieringsrisico bij het uitgeven van grond in erfpacht omdat de gemeente geld leent ter grootte van de grondwaarde en over die lening rente betaalt. In het geval van eeuwigdurende erfpacht zal de gemeente die lasten eeuwigdurend moeten dragen.

Wanneer de erfpachter canon betaalt loopt de gemeente een renterisico. De rente kan immers stijgen waardoor de rentelasten voor de gemeente toenemen terwijl de canon alleen wordt aangepast met inflatie. In de grafiek "renteontwikkelingen 1985-2015", opgenomen in de bijlage 'Grafieken'; bij deze voordracht, zijn de renteontwikkelingen van de afgelopen jaren in beeld gebracht voor de Euribor, 5-jaars en 10-jaars vaste rente.

Als de erfpachter kiest om af te kopen, dan kan de gemeente met de afkoopsom de schuld aflossen. Op die manier worden rentelasten voorkomen en dat is goed voor de gemeentelijke schuldpositie.

Omschrijving grafiek in de kop toevoegen



Het is zeer wel denkbaar dat de huidige lage rentepercentages zich niet langjarig voordoen en dat de rentelasten op enig moment uitstijgen boven de canonopbrengsten voor de in een bepaald jaar uitgegeven erfpachtrechten. Er zou dan voor de gemeente langjarig een tekort ontstaan welke niet wordt gedekt door stijgende canonopbrengsten door de indexering. Ook loopt de gemeente, bij canonbetaling, een risico dat de erfpachter de canon in de toekomst niet (volledig) kan betalen. Dit debiteurenrisico doet zich vooral voor in tijden van economische stagnatie. In die situatie staan de gemeente verschillende middelen ter beschikking om de canonbetaling af te dwingen. In het uiterste geval kan de gemeente er toe overgaan het erfpachtcontract te ontbinden en over te gaan tot veiling van het vastgoed. Het is daarbij de vraag of in tijden van economische stagnatie, wanneer er weinig marktvraag zal zijn, de opbrengsten uit de veiling voldoende zijn om de kosten en achterstallige canon van de gemeente te dekken.

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%. In de grafiek "Ontwikkeling hypotheek- en spaarrente 2012 t/m 2014", opgenomen in de bijlage 'Grafieken' bij deze voordracht, is dit verschil zichtbaar. 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 hypothecaire lening.

De gekozen risico-opslag moet worden gebaseerd op de financieringskosten in de markt zodat de keuze voor canon of afkoop qua financieringslasten min of meer neutraal is voor de erfpachter.

Om deze redenen is het noodzakelijk een risico-opslag te hanteren bij het bepalen van het canonpercentage. Francke & Frijns hebben geadviseerd een risico-opslag te hanteren in een bandbreedte tussen de 1,5% en 2,0%; dit advies is overgenomen door de Grondwaardecommissie (GWC).

Het college heeft in de raadsvoordracht van 10 februari nog geen definitief voorstel over het risicopercentage opgenomen. Naar aanleiding van de bespreking in de raadscommissie RO op 3 februari 2016 en de binnengekomen inspraakreacties is het college van mening dat een laag canonpercentage dat tegelijkertijd voldoende zekerheid voor de gemeente biedt van belang is. Tegelijkertijd moet het canonpercentage een goede verhouding hebben tot de hoogte van de afkoopsom zodat afkopen ook een reële optie is en blijft. Het college sluit zich aan bij het opnemen van een risicopercentage binnen de bandbreedte van 1,5%-2% zoals door de GWC (op basis van studie Francke en Frijns) is geadviseerd. Het college kiest er voor 1,5% te nemen als risicopercentage waarmee het canonpercentage uitkomt op 2,39%. Dit percentage is aantrekkelijk in relatie tot hypothecaire financiering, zorgt voor een realistische verhouding tussen afkoopsom en canonbetaling en biedt de gemeente voldoende zekerheid waar het gaat om het rente- en debiteurenrisico.

Ad 5.4. De afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpacht
In plaats van jaarlijkse canonbetaling kan de canonbetaling ook eeuwigdurend worden afgekocht middels een afkoopsom. Voor een aantal bestemmingen stelt de gemeente de afkoop verplicht en kan de erfpachter niet kiezen voor jaarlijkse canonbetaling. In het grondprijsbeleid en in de onderbouwing van beslispunt 5.4.b. worden de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is benoemd.

a. De afkoopsom wordt bepaald door het canonbedrag te delen door het canonpercentage
De afkoopsom is de netto contante waarde van de canoninkomsten. Om deze te bepalen worden dezelfde disconteringsvoet en inflatieverwachting gebruikt die zijn gehanteerd voor het bepalen van het canonpercentage. Bij nieuwe gronduitgifte is de afkoopsom op het moment van gronduitgifte gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.

Als na gronduitgifte wordt gekozen voor afkoop dan wordt de afkoopsom bepaald door de actuele canon (die jaarlijks is geïndexeerd) te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de (historische) erfpachtgrondwaarde.

b. In het geval van nieuwe gronduitgiften met een commerciële bestemming is afkoop verplicht, bij overige bestemmingen (wonen, sociaal maatschappelijk) kan de erfpachter een keuze maken uit canon of afkoop

Als bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht afkoop verplicht is heeft dat een aantal voordelen:
- De schuldpositie van de gemeente verbetert omdat met de afkoopsom de lening van de gemeente kan worden afgelost
- Bij een afkoopsom lijkt eeuwigdurende erfpacht het meeste op koop
- Het erfpachtbeheer wordt eenvoudiger in het geval van afkoop. Er hoeven geen canonfacturen te worden verzonden, er hoeft geen indexatieberekening plaats te vinden.

- Canon wordt door partijen gezien als financieringsconstructie waarbij de gemeente wordt vergeleken met andere financieringsvormen (zoals eigen vermogen en hypotheek). Het college is van mening dat de gemeente daarin geen rol zou moeten spelen.

Natuurlijk heeft het ook een aantal nadelen als afkoop bij uitgifte verplicht zou zijn:

- Voor woningkopers kan de mogelijkheid tot canonbetaling de financieringsruimte vergroten, deze financieringsruimte zou vervallen bij verplichte afkoop. In de huidige markt wordt hierdoor niet een afname van het aantal woningen verwacht maar mogelijk zal het wel leiden tot een verschuiving waardoor aan de onderkant van de woningmarkt kopers net geen woning kunnen kopen waarbij zij dat bij de mogelijkheid van canon net wel kunnen.

Om bovengenoemde redenen kiest het college er voor om bij nieuwe gronduitgiften onder da AB 2016 de canon verplicht af te kopen bij de volgende bestemmingen:

- Kantoren
- Datacenters
- Detailhandel
- Bedrijfsruimte
- Co-locatie (o.a. switch-houses, datacenters en hostingactiviteiten)
- Horeca (inclusief hotels)
- Laboratoria
- Parkeervoorzieningen
- Recreatie (waaronder bijvoorbeeld een casino en speelhallen vallen)
- Reclamemasten
- Warmte koudeopslag.

In geval van andere bestemmingen kan de erfpachter ook kiezen voor canonbetaling. Een erfpachter kan altijd later alsnog kiezen voor afkoop. Wanneer de erfpachter eenmaal heeft gekozen voor afkoop, kan deze keuze niet meer worden teruggedraaid; ook niet wanneer het erfpachtrecht aan een derde wordt overgedragen.

Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening
Aan dhr. Van Osselaer is toegezegd nader te kijken naar de mogelijkheden van de verplichte afkoop om daarbij onderscheid te maken tussen verschillende categorieën waarbij de financierbaarheid voor goedkope woningen een belangrijk punt is.
In reactie hierop: de verwachting is dat de financierbaarheid voor goedkopere woningen voor sommige kopers in het geding zal zijn bij het vervallen van de mogelijkheid tot canonbetaling. Voor commerciële bestemmingen speelt de keuze voor canon of afkoop wel een rol als onderdeel van de financiële overwegingen van de ondernemer. De gemeente zou geen rol in deze financiële afwegingen moeten vervullen.

Ad 6. In te stemmen met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften per 1 juli 2016 met de volgende uitgangspunten:

Ad 6.1. Contractvorming voor de erfpachtuitgifte van woningen en commercieel en maatschappelijk vastgoed die start vanaf 1 juli 2016 zal worden gevoerd onder het regime van de AB 2016 en het daarbij behorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid

Wanneer ná vaststelling door de gemeenteraad van de AB 2016, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften, nieuwe selecties van marktpartijen voor en/of nieuwe onderhandelingen over uitgifte in erfpacht starten, zullen deze selecties/onderhandelingen altijd uitgaan van eeuwigdurende erfpacht en de AB 2016 en het daarbij behorende uitgifte- en grondprijsbeleid.

Ad 6.2 Voor contractvorming die is gestart in het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid, is voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht mogelijk wanneer aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

Op dit moment vindt er, op basis van voortdurende erfpacht, contractvorming plaats voor nieuwe uitgiftes. In totaal gaat het om 42 projecten in de volgende vorm:

- 9 tenders (waarvan 3 gesloten maar nog niet uitgegeven en 6 lopende tenders)
- 17 onderhandse trajecten, nog zonder overeenstemming over de prijs
- 16 afgeronde onderhandse trajecten, met overeenstemming over de prijs maar nog niet uitgegeven.

Omdat de invoering van eeuwigdurende erfpacht een feit kan zijn voordat de contractvorming is afgerond of voordat de daadwerkelijke uitgifte in erfpacht plaatsvindt, is de vraag aan de orde hoe de contractvorming wordt afgerond: onder voortdurende of onder eeuwigdurende erfpacht.

a. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming

De gemeente kent bij uitgifte in erfpacht verschillende wijzen van contractvorming, onder andere door middel van een bouwenvelop- of een optieovereenkomst. In al deze vormen vindt op enig moment contractvorming plaats waarbij onder meer de erfpachtvoorwaarden vastgelegd worden. Bij de verschillende wijzen van contractvorming is het mogelijk dat een partij wordt geselecteerd door middel van een tender. In dat geval is een kavel op een bepaalde wijze en met bepaalde voorwaarden in de markt gezet (waarbij een model erfpachtaanbieding vaak onderdeel van de stukken is). Op basis van deze gegevens schrijven partijen zich in en wordt uiteindelijk één partij geselecteerd.

Vanaf het moment dat de kavel in de markt wordt gezet en de tenderstukken zijn gepubliceerd, is het niet meer mogelijk om hier wijzigingen in aan te brengen. Partijen gaan bij hun inschrijving uit van bepaalde uitgangspunten en hier kan niet tussentijds een wijziging in plaatsvinden. Op basis van andere uitgangspunten hadden partijen namelijk mogelijk een andere inschrijving gedaan. Alle partijen die zich inschrijven moeten van dezelfde uitgangspunten uit kunnen gaan.

Ook na selectie van een partij is het niet meer mogelijk dat de gemeente en de geselecteerde partij overeenkomen om de voorwaarden te wijzigen. Richting de andere inschrijvers is dit niet geoorloofd. De overige inschrijvers kunnen dan immers stellen dat zij op basis van andere voorwaarden een andere, meer concurrerende inschrijving zouden hebben gedaan. Door de voorwaarden te wijzigen na de selectie van een partij, wordt de tender niet correct uitgevoerd en loopt de gemeente het risico dat de andere inschrijvers dit aan de gemeente tegenwerpen.

Dit betekent dat in gevallen dat er sprake is van een tender onder voortdurende erfpacht het niet mogelijk is om de contractvorming voort te zetten onder de condities van eeuwigdurende erfpacht.

Voor contractvorming die onderhands plaats heeft (bijvoorbeeld zelfbouwkavels) kan onder voorwaarden zoals onder 6.2.b. t/m d beschreven wel worden besloten om de contractvorming voort te zetten op basis van eeuwigdurende erfpacht.

b. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht

Het voorstel is om onderhandse contractvorming die is gestart op basis van de AB 2000 alleen te wijzigen en voor het vervolg voort te zetten op basis van de AB 2016 indien beide partijen hier mee instemmen, en indien nog geen overeenstemming is bereikt over de grondprijs. Het bereiken van overeenstemming over de grondprijs kan zowel mondeling als schriftelijk plaatsvinden.

Bij een overeengekomen grondprijs is het niet mogelijk om de contractvorming onder eeuwigdurende erfpacht voort te zetten om de volgende redenen:

- In de voor voortdurende erfpacht overeengekomen grondprijs elementen zijn overeengekomen op basis van de voor voortdurende erfpacht geldende uitgangspunten. Voor eeuwigdurende erfpacht gelden andere uitgangspunten en daarnaast is het mogelijk dat inmiddels enige tijd is verstreken sinds de contractvorming en het overeenkomen van de grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht. Het is daarom niet mogelijk om de grondprijs voor voortdurende erfpacht één-op-één om te wisselen voor een grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht. De erfpachter en gemeente zullen opnieuw in gesprek willen over de prijs en de uitgangspunten.
- Op het moment dat met inachtneming van de grondprijs bij voortdurende erfpacht de contractvorming wordt heropend op basis van eeuwigdurende erfpacht, is de Overstapregeling nog niet bekend. Dat betekent dat er geen heldere systematiek is om te komen tot een aanpassing van de prijs.

c. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd

Het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht kan leiden tot vertraging, bijvoorbeeld omdat het bereiken van overeenstemming meer tijd vergt. De gemeente vindt het belangrijk dat de afspraken over de doorlooptijd van het project ongewijzigd kunnen worden voortgezet. In situaties waarin wordt voorzien dat de contractvorming onder eeuwigdurende erfpacht leidt tot vertraging, zal dan ook worden besloten om de contractvorming onder voortdurende erfpacht af te ronden.

d. Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht

Zowel de gemeente als ook de wederpartij moet instemmen met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht. De gemeente zal daarbij haar instemming alleen onthouden indien gemeente en wederpartij reeds overeenstemming over de grondprijs hebben bereikt of wanneer de wederpartij aangeeft dat de planning zoals voorgenomen niet kan worden gerealiseerd.

Ad 7. Kennis te nemen van het gegeven dat het wijzigingenbeleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten nog wordt uitgewerkt en ter besluitvorming aan de gemeenteraad van september 2016 zal worden voorgelegd

Vanaf 1 juli 2016 kan de contractvorming voor nieuwe gronduitgiften plaatsvinden onder de AB 2016, in eeuwigdurende erfpacht. Naar verwachting zal dit in 2016 tot een beperkt aantal gronduitgiften leiden omdat veel van de gronduitgiften zullen worden afgerond onder voortdurende erfpacht, gezien het feit dat het lopende projecten betreft. Vanaf het moment dat er in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven is het ook mogelijk dat de erfpachter verzoekt het erfpachtcontract te wijzigen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om bestemmings- en bebouwingswijzigingen of splitsingsverzoeken. Om deze wijzigingen voor eeuwigdurende erfpachtrechten mogelijk te maken stelt de gemeente wijzigingenbeleid op. Dit beleid wordt de komende tijd uitgewerkt en zal na het zomerreces 2016 aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Ad 8. Ten aanzien van de later in 2016 ter inspraak voor te leggen regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) kennis te nemen van de planning

Ad 8.1. start inspraak: oktober 2016

Ad 8.2. besluitvorming gemeenteraad: maart 2017

In de raadsvoordracht van 10 februari 2016 "Het eeuwigdurend erfpachtstelsel uitgewerkt" was als planning voor de Overstapregeling vermeld dat deze in mei/juni 2016 - na de inspraak over de Algemene Bepalingen - voor inspraak door het college zou worden vrijgegeven en in september/oktober 2016 ter besluitvorming zou worden voorgelegd.

Echter uit oogpunt van zorgvuldigheid is ervoor gekozen eerst het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe gronduitgiften ter besluitvorming voor te leggen en aansluitend de Overstapregeling vrij te geven voor inspraak. Als de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld kan dit de inspraak over de Overstapregeling onhelder maken. Voor insprekers is dan niet duidelijk in hoeverre het collegebesluit voor nieuwe gronduitgiften dan ook daadwerkelijk door de raad zal worden vastgesteld. Deze onduidelijkheid is ongewenst. Om die reden heeft het college er voor gekozen om:

1. eerst het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe gronduitgiften ter besluitvorming aan de raad voor te leggen;
2. vervolgens het wijzigingenbeleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven rechten te laten vaststellen en
3. daarna de inspraak over de Overstapregeling te starten.

De aanpassing leidt er toe dat de Overstapregeling niet meer in 2016 kan worden vastgesteld. Met de huidige inzichten wordt start van de inspraak in oktober 2016 en kan de vaststelling van de Overstapregeling in maart 2017 plaatsvinden.
Voorwaarde hiervoor is logischerwijs dat de besluitvorming voor nieuwe gronduitgiften en besluitvorming over het wijzigingenbeleid tijdig plaatsvindt. Ook een eventueel referendumverzoek zal van invloed zijn op de voorgenomen planning.

Ad 9. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de raad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 8 worden voorgelegd, met dien verstande dat de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de Nota van Beantwoording (beslispunt 1 van deze collegevoordracht), maar kennis te nemen van deze Nota

Afgezien van het gegeven dat de raad wordt gevraagd kennis te nemen van de Nota van Bevindingen, is de formulering van de beslispunten en de bijbehorende onderbouwing in de raadsvoordracht identiek aan de formulering in deze collegevoordracht. Voor het overige is de raadsvoordracht inhoudelijk gelijk aan deze collegevoordracht.

Ad 10. Geheimhouding op te leggen tot 26 mei 2016 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur
Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot 26 mei 2016 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10, 2e lid, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijlagen openbaar worden gemaakt voor daarover door het college een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgelegd tot 26 mei 2016.

Uitkomsten advies
Binnen de gemeente: BA, DJZ en DMC: *wordt nog ingevuld*

Buiten de gemeente: De inspraak over de AB 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid heeft plaatsgevonden van 22 februari tot en met 4 april 2016. Alle inspraakreacties zijn verwerkt in de bijlage bij de Nota van Beantwoording.
Gemeenteadvocaat: heeft de AB2016 getoetst en vindt de AB2016 juridisch verdedigbaar.

Notariaat, makelaars, banken: *nog in te vullen*

Behandeling in raadscommissie en gemeenteraad
- Raadscommissie RO 15 juni 2016, ter advisering aan de raad.
- Gemeenteraad 22 juni 2016.

Financiële onderbouwing
Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften zullen grondopbrengsten worden gegenereerd op basis van eeuwigdurende erfpacht. De grondprijzen in de gemeente worden marktconform bepaald. Dat betekent dat zij in de markt (bijvoorbeeld door tenders) tot stand komen of in geval van onderhandsecontractvorming op basis van marktonderzoek tot stand komen. De gemeente veronderstelt dat de invoering van eeuwigdurende erfpacht niet leidt tot een afname van de grondopbrengsten. In de huidige markt stijgen de opbrengsten uit de grond als gevolg van de economische ontwikkelingen. De komende 50 jaar zullen er als gevolg van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften geen afnemende maar mogelijk wel toenemende opbrengsten zijn. Daartegenover staat op de lange termijn het effect van het vervallen van de canonherziening einde tijdvak, waarmee hogere grondprijzen op basis van marktontwikkelingen na 50 jaar en daarna niet meer aan de gemeente toekomen.

Communicatie
Binnen de gemeente
Na collegebesluit tot openbaarmaking:
- Verzending via de dagmail van de raadsvoordracht en bijbehorende bijlagen aan de

raadscommissie RO.
- Opnemen in de besluitenlijst.
- Publicatie van de raadsvoordracht en de bijbehorende bijlagen op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente
Na collegebesluit tot openbaarmaking:
- Persbericht.
- Publicatie van de raadsvoordracht en de bijbehorende bijlagen op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken
Meegestuurd
1. Bijlage grafieken.
2. Nota van Beantwoording Inspraak Eeuwigdurende Erfpacht voor nieuwe gronduitgiften
3. Bijlage bij Nota van Beantwoording: overzicht van alle inspraakreacties
4. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016
5. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht
6. Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht.
7. Concept-raadsvoordracht.

Ter inzage gelegd
n.v.t.