Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening

Onder embargo tot na vaststelling door college

Datum	6 oktober 2015
Ons kenmerk	2015-8868
Uw kenmerk	-
Behandeld door	5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl, 5.1.2e
Kopie aan	-
Bijlage	Overzicht consultatieronde over advies Grondwaardecommissie
Onderwerp	Bestuurlijke reactie op het advies "Schoon schip" van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht

Geachte leden van de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening,

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. Alle erfpachters zal de mogelijkheid worden geboden naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen. Erfpachters krijgen daardoor zekerheid over hun erfpachtkosten. Bij eeuwigdurende erfpacht is bij gelijkblijvend gebruik en ongewijzigde oppervlakte ~~er~~ geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon of de erfpachtvoorwaarden. Er wordt eenmalig bepaald wat de kosten zijn voor het gebruik van de grond. Anders dan onder het stelsel van voortdurende erfpacht hoeft de erfpachter geen rekening meer te houden met hogere kosten bij het einde van een erfpachttijdvak, als blijkt dat de waarde van de grond en dus het gebruiksrecht sterk is gestegen. ~~Alle erfpachters zal de mogelijkheid worden geboden naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen.~~

Het college hecht aan zoveel mogelijk objectiviteit en transparantie in de totstandkoming en vormgeving van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Om die reden heeft het college een onafhankelijke Grondwaardecommissie ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van erfpachtcanon. Deze methode is nodig voor nieuwe uitgiftes, erfpachters die willen overstappen en contractwijzigingen.

Op 18 juni jongstleden heeft de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht (bestaande uit de professoren Berkhout, Eichholtz en Brounen) haar advies "Schoon Schip" uitgebracht. De Grondwaardecommissie (GWC) heeft haar advies goed willen verankeren en heeft dat gedaan door met een groot aantal partijen (diverse gemeenten, gemeente Amsterdam, SEBA, Vereniging

Eigen Huis, banken, taxateurs, makelaars etc.) en andere deskundigen (professoren) te spreken en onderzoek te doen.

De GWC heeft na publicatie van het advies schriftelijke vragen van de leden van de commissie Ruimtelijke Ordening beantwoord. Op 27 augustus hebben de leden van de GWC mondeling vragen van de commissie Ruimtelijke Ordening over het advies beantwoord. Met deze aanvullende toelichtingen heeft de GWC haar opdracht afgerond.

Tevens is er de afgelopen maanden in een consultatieronde uitgebreid van gedachten gewisseld met erfpachters, notarissen, banken, vastgoedadviseurs en heeft een dwarskijksessie plaats gevonden over het advies van de GWC. Bij deze bestuurlijke reactie heeft het college zich mede laten voeden met de uitkomsten uit deze consultatieronde.
In deze consultatieronde werd nogmaals duidelijk dat bij een deel van de geconsulteerde erfpachters pas tevredenheid zal zijn wanneer er helemaal geen of beperkt sprake is van bijbetaling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. De GWC adviseert anders en het college ondersteunt deze lijn.
Het college is ~~echter~~ met de GWC van mening dat de huidige erfpachtcontracten moeten worden gerespecteerd ~~en~~ om daarna een nieuw eeuwigdurend tijdvak met geactualiseerde prijs overeen te komen~~daarmee zal aan die wens niet tegemoet worden gekomen~~. Andere ingebrachte punten, zoals de twijfel over de hoogte van het risicopercentage, hebben wel tot vervolgacties geleid. De resultaten van de consultatie inclusief dwarskijksessie ~~inclusief~~en een samenvatting per onderwerp zijn opgenomen in bijlage 1.

Het college is blij met het advies van de GWC

Het advies geeft de benodigde handvatten om een erfpachtstelsel uit te werken dat erfpachters de gewenste zekerheid biedt over de erfpachtkosten. De charme van het advies van de GWC zit in de helderheid en eenvoud van de methode waarmee de grondslag van eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald en de helder gedefinieerde paramaters daarbinnen. Wel zijn de paramaters die door de GWC worden voorgesteld deels nieuw (verouderingsfactor), of in Amsterdam niet eerder gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde (WOZ-waarde). Wel is duidelijk dat voor commercieel vastgoed maatwerk nodig zal zijn omdat de GWC hiervoor niet alle parameters heeft aangereikt (de verouderingsfactor is hiervoor niet gegeven).

Het college heeft de uitwerking van de methode GWC nog niet afgerond maar staat in beginsel positief tegenover het advies van de GWC omdat:

- de residuele methode breed wordt gezien als geschikte methode om de grondwaarde te bepalen,
- de WOZ-waarde een tussen burger en overheid vastgestelde waarde is die als basis dient voor belangrijke punten als gemeentebelasting, OZB en inkomstenbelasting,
- de verouderingsfactor voor wonen door de GWC uitgewerkt is,
- de bouwkosten per WOZ-typologie kunnen worden bepaald,
- de methode voor berekening van de canon en afkoopsom helder is,
- het respecteren van de rechten en plichten uit het huidige erfpachtcontract een helder principe is voor de tussentijdse (vrijwillige) overstap.

Het advies is een advies op hoofdlijnen. Zoals de GWC al aankondigde moet er door de gemeente veel werk worden verzet om het advies te operationaliseren en alle effecten voor erfpachters en gemeente scherp in beeld te krijgen. De uitkomsten van deze uitwerking zijn van groot belang voor alle huidige en toekomstige erfpachters. Dat maakt dat een zorgvuldige uitwerking van de methode-GWC, waarbij de effecten voor de erfpachters en de gemeente goed in beeld zijn gebracht, cruciaal is. Deze uitwerkingen zijn in volle gang en het college neemt hiervoor conform het advies van de GWC de tijd zodat het zorgvuldig en nauwkeurig kan worden gedaan.
Hiervoor zet het college de volgende stappen:

a) Grondwaarden berekenen conform advies GWC
b) Grondwaarde testen op consistentie
c) Grondwaarden afzetten tegen grondprijzen in het huidige systeem
d) De wijze van overstap van voortdurend naar eeuwigdurend in beeld brengen
e) De financiële consequenties voor erfpachter en gemeente in beeld brengen.

Het college is voornemens om in januari 2016 een definitief en gedetailleerd besluit te nemen over de wijze waarop de methode van de GWC wordt toegepast. Dit geldt voor nieuwe uitgiftes en erfpachters die willen overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht.
Het college zal deze uitwerking na bespreking in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening aan de gemeenteraad voorleggen. De gemeenteraad wordt verzocht akkoord te gaan met het opnemen van deze uitgangspunten in de Algemene Bepalingen en Overstapregeling. Vervolgens zal er inspraak over de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling plaatsvinden.

In deze brief praat het college de commissie Ruimtelijke Ordening bij over de stand van zaken van de uitwerkingen. De resultaten van de consultatieronde over het GWC-advies en de schriftelijk door raadsfracties en SEBA aan de GWC gestelde vragen zijn als aparte bijlage bij deze brief gevoegd.

Inrichten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiftes

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel krijgt zijn beslag in de *Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht*. In deze Algemene Bepalingen wordt vastgelegd dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaats heeft, welke rechten en plichten erfpachter en gemeente ten opzichte van elkaar hebben en op welke wijze erfpachter en gemeente omgaan met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzingen, splitsen en samenvoegen van erfpachtrechten). De totstandkoming van de erfpachtgrondwaarde en de daaruit voortvloeiende canon en afkoopsom maken geen onderdeel uit van de Algemene Bepalingen. De methodiek hiervan wordt vastgelegd in de door de gemeenteraad vast te stellen Grondprijzenbrief. Bij een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt op basis van het grondprijsbeleid de canon of afkoopsom vastgesteld en in een contract vastgelegd tussen erfpachter en gemeente dat samen met de Algemene Bepalingen het erfpachtrecht vormt.

De GWC adviseert voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht de WOZ-waarde als vertrekpunt aan te houden om de objectwaarde te bepalen. Voor nieuwe uitgiftes is geen WOZ-waarde beschikbaar en zal de gemeente een marktconforme objectwaarde opstellen analoog aan de wijze van WOZ-waardebepaling. Deze gemeentelijke marktconforme grondwaarden komen tot stand op basis van voortdurend marktonderzoek en worden jaarlijks geactualiseerd zodat de

grondwaarden aansluiten bij de daadwerkelijke waarde in de markt (vraag en aanbod). Nieuwe uitgiften vinden doorgaans plaats in de vorm van een tender, een systeem dat op zichzelf al leidt tot een marktconforme erfpachtgrondwaarde. In de andere gevallen vinden uitgiften plaats op basis van een door de gemeente gedane aanbieding.
Dit betekent dat de manier waarop de gemeente in het huidige voortdurende erfpachtstelsel grond uitgeeft niet wezenlijk verandert waar het gaat om de bepaling van de erfpachtgrondwaarde, maar dat er wel sprake zal zijn van een prijsverschil als gevolg van de eeuwigdurende erfpacht.

Omdat bij uitgifte nog geen sprake is van WOZ-waarden is het belangrijk dat de WOZ-beschikking die na uitgifte op de mat bij de erfpachter valt een relatie heeft met de eerder bepaalde marktwaarde. Met de rve Belastingen wordt gekeken welke werkwijze daarvoor het beste kan worden gevolgd.

Om nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurend erfpacht te kunnen doen zijn derhalve vastgestelde Algemene Bepalingen en een bijbehorend vastgesteld grondprijsbeleid nodig. Ook is afgesproken dat het college inzicht zal geven in de financiële effecten van het nieuwe erfpachtstelsel en inzicht zal geven in het anti-speculatiebeleid.

Algemene Bepalingen en Grondprijsbeleid

De bestuurlijke besluitvorming over de Algemene Bepalingen en de Grondprijzenbrief vindt parallel plaats. De grondprijzen evenals de methode voor de bepaling van de canon en afkoopsom worden vastgelegd in de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief is het resultaat van de eerder in deze bestuurlijke reactie genoemde uitwerking van het advies van de GWC. De Grondprijzenbrief zal in concept gereed zijn in januari 2016 en tegelijk met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan het bestuur aangeboden worden. Voorafgaand hieraan zal er een inspraakperiode zijn voor de Algemene Bepalingen.

De inspraak over de Algemene Bepalingen zal starten nadat de uitwerking van de methode GWC gereed is en dus niet na verschijnen van deze bestuurlijke reactie. Het college vindt het belangrijk dat er bij burgers en ondernemers een goed beeld is van de hoofdlijnen van het nieuwe stelsel. Deze bestuurlijke reactie geeft weliswaar richting maar uit het oogpunt van zorgvuldigheid en transparantie kiest het college er voor om de uitwerking eerst af te ronden en deze te bespreken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en als uitwerkingsrichting vast te stellen in de gemeenteraad. Dat betekent dat de inspraak over de Algemene Bepalingen begin 2016 zal kunnen starten.

Implementatie

Een belangrijk onderdeel is de uitvoerbaarheid van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Er is in de eerste helft van 2015 een implementatieorganisatie gestart die zorg draagt voor de technische en ICT randvoorwaarden, benodigde middelen, aanpassen van de werkprocessen, de opleidingen, communicatie, en dergelijke. De implementatie is er op gericht om bij de invoering van het eeuwigdurende stelsel ook daadwerkelijk nieuwe uitgiftes te kunnen realiseren. Op het moment dat het college een besluit neemt over het vrijgeven van de Algemene Bepalingen voor inspraak zal inzicht worden gegeven in de voortgang, risico's en benodigde middelen voor een goede introductie van het eeuwigdurende stelsel.

Financiële effecten

De GWC geeft aan dat er een waardeverschil bestaat tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Als er twee gelijkwaardige vastgoedobjecten zouden worden aangeboden waarvan de een op voortdurende en de ander op eeuwigdurende erfpacht zou worden uitgegeven dan zal de waarde van de woning op eeuwigdurende erfpacht hoger zijn.
In het Startdocument is opgenomen dat op het moment dat de overstapregeling gereed is de financiële effecten voor de korte termijn in beeld worden gebracht, evenals een financiële beschouwing voor de effecten op de langere termijn. Het college vindt het belangrijk om vooruitlopend daarop een eerste beschouwing van de financiële effecten te geven.

Voor nieuwe uitgiftes onder het eeuwigdurende stelsel kan worden verwacht dat er sprake zal zijn van een hogere afkoopsom.. De omvang van deze meerwaarde is niet scherp meetbaar omdat er vele factoren zijn die de marktwaarde bepalen en eeuwigdurende erfpacht hiervan slechts een aspect is. Daarbij komt dat er geen direct vergelijkingsmateriaal is op basis waarvan een eventueel verschil tussen vastgoed met voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald.

Op basis van het advies van de GWC kan worden geconcludeerd dat de inkomsten bij nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurende erfpacht op het moment van uitgifte hoger zullen zijn wanneer de erfpachter zijn canonverplichtingen afkoopt. Dat is ook logisch, de erfpachter betaalt de waarde van de toekomstige canons in de eeuwigheid in plaats van voor 50 jaar vooruit. Wanneer de erfpachter kiest voor canon zullen de inkomsten voor de gemeente, in ieder geval de eerste 50 jaar nagenoeg gelijk zijn.
De gemeente zal bij uitgiftes geen kortingen hanteren (zoals de GWC die wel voorstelt bij het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht). Op de korte termijn is er voor de gemeente dan ook geen financieel nadeel.
Over 50 jaar zal er voor deze eeuwigdurende erfpachtrechten geen canonherziening meer zijn en dat zou een moment kunnen zijn waarop er voor de gemeente wel een financieel nadeel zou kunnen zijn ten opzichte van het huidige voortdurende stelsel.
Om die vraag te kunnen beantwoorden moeten de inkomsten die het gevolg zijn van de eeuwigdurende erfpacht (ten opzichte van voortdurend) worden afgezet tegen de verwachte canonherziening die bij voortdurende erfpacht aan het einde van het tijdvak plaatsvindt.
Als de daadwerkelijke grondwaardeontwikkeling aansluit bij de verwachting waarop de afkoopsom en canon van eeuwigdurende uitgifte zijn gebaseerd dan zal er geen sprake zijn van een financieel effect. Als de grondwaardeontwikkeling minder hard is gestegen dan verwacht dan zou er sprake zijn van een financieel voordeel van de gemeente (in het voortdurende stelsel zou de canon naar beneden worden bijgesteld), als de stijging groter is dan verwacht dan zal er sprake zijn van een financieel nadeel voor de gemeente (in het voortdurende stelsel zou de canon naar boven worden bijgesteld.
Om dit in beeld te brengen zal een inschatting worden gemaakt van de inkomsten die bij het voortdurende erfpachtstelsel ontstaan bij canonherzieningen einde tijdvak als gevolg van positieve of negatieve grondwaardeontwikkelingen. Ook een eventuele korting bij overstap (zie pag. 6) wordt bij de berekeningen betrokken. Deze kunnen worden afgezet tegen de verwachte inkomsten uit het eeuwigdurende stelsel. Tevens wordt een vergelijking gemaakt met het waardeverschil met eigen grond.

Anti-speculatiebeleid

Het college heeft het anti-speculatiebeleid uitgewerkt en zal dit bespreken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 28 oktober 2015. Het anti-speculatiebeleid geeft aan welke maatregelen de gemeente treft om speculatie tegen te gaan en waar deze worden vastgelegd. Sommige maatregelen zullen worden opgenomen in de Algemene Bepalingen, andere maatregelen worden opgenomen in het aanvullende beleid.

Overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht

Om het voor erfpachters mogelijk te maken om over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht wordt een overstapregeling opgesteld. In deze overstapregeling wordt aangegeven op welke wijze en onder welke voorwaarde erfpachters kunnen overstappen. Belangrijke onderdelen hiervoor zijn de wijze waarop de canon en afkoopsom worden bepaald, de wijze waarop met bestaande rechten wordt omgegaan en de hoogte van de korting.

Respecteren bestaande rechten

Voor de overstap adviseert de GWC de huidige rechten en (financiële) verplichtingen te respecteren en te verwerken in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Het respecteren van bestaande rechten sluit aan op de werkwijze van canonherzieningen in het voortdurende stelsel waarbij erfpachters en gemeente het erfpachtcontract tot het einde van het tijdvak respecteren om daarna een nieuw tijdvak met een geactualiseerde prijs overeen te komen.
Het college werkt dit uitgangspunt uit vanuit het perspectief dat een erfpachter vrijwillig kan overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. Er zijn verschillende vormen denkbaar:

- Op het moment van tussentijdse overstap wordt vastgelegd dat aan het eind van het lopende voortdurende tijdvak een bepaalde canon zal ingaan, die is gebaseerd op de grondwaarde die op het moment van overstap is bepaald. In dit geval blijft het betaalregime tot het einde van het lopende tijdvak ongewijzigd om daarna te worden gevolgd door de eeuwigdurende canon, dan wel afkoopsom.
- Op het moment van tussentijdse overstap worden de canonverplichtingen van het voortdurende erfpachttijdvak verrekend met de canonverplichtingen van het eeuwigdurende tijdvak. Hierdoor ontstaat op het moment van overstappen een nieuwe canon (of afkoopsom) die (behoudens de index bij indexcanon) eeuwigdurend ongewijzigd blijft.

Korting

De GWC geeft aan dat de gemeente zou moeten overwegen om bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend een korting te geven op de grondwaarde. Enerzijds omdat de gemeente dit ook in het huidige stelsel bij canonherzieningen doet (25% depreciatie op de grondwaarde) en anderzijds om het voor erfpachters interessant te maken om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurend. Een dergelijke korting zou niet gelden voor nieuwe uitgiftes maar enkel voor bestaande erfpachters die overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Het college kan nu nog niet aangeven wat de hoogte van de korting zal zijn en of deze per functie en/of locaties gedifferentieerd wordt. Hiervoor zullen eerst de uitkomsten van de uitwerking van de GWC-methode en de financiële consequenties voor erfpachters en gemeente bekend moeten zijn. Vooruitlopend hierop is wel onderzocht in hoeverre een dergelijke korting zou botsen met de staatssteunrichtlijn. Als er een korting wordt gegeven op woningen aan erfpachter-bewoners is er geen sprake van staatssteun omdat er geen sprake is van een onderneming. Onder welke

omstandigheden er sprake is van staatssteun bij beleggershuurwoningen en commercieel vastgoed, wordt onderzocht.
De korting bij overstap moet in samenhang worden bezien met de andere keuzemogelijkheden ten aanzien van de overstapregeling. Het college wil de uitwerking van de korting in overleg (consultatie) met partijen doen om zo inzicht te krijgen in het omslagpunt waar de GWC naar verwijst (het moment waarop mensen geneigd zijn om over te stappen).

Implementatie

Een belangrijk aspect bij de overstapregeling is de uitvoerbaarheid. Bij de vormgeving van de overstapregeling zal in beeld worden gebracht op welke wijze erfpachters in de gelegenheid worden gesteld om over te stappen, welke inzet en middelen er aan gemeentezijde gereed moeten zijn en de aanpassingen die nodig zijn in ICT. Ook wordt gekeken naar verschillende scenario's om voorbereid te zijn op zowel een grotere als een kleinere belangstelling voor overstappen. Een operatie waarbij potentieel 250.000 erfpachtercontracten betrokken zijn vraagt om een zorgvuldige voorbereiding. Deze voorbereidingen zijn nu reeds gestart om op het moment van besluitvorming een volledig beeld te kunnen schetsen.

De methode voor grondwaarde, canon en afkoopsom

De GWC adviseert om de grondwaarde residueel te bepalen door de WOZ-waarde te verlagen met de opstalwaarde, waarbij de opstalwaarde wordt bepaald door vermenigvuldiging van de herbouwkosten met de verouderingsfactor. Het college neemt het advies over om de residuele methode als uitgangspunt voor de grondwaarde te hanteren. De elementen binnen de formule-GWC maken het vervolgens mogelijk om de grondwaarden op een objectieve en transparante wijze te berekenen. Het door de GWC geadviseerde gebruik van objectieve theorie voor de onderbouwing van de grondslagen in de GWC-methode en de inzet van grootschalige (openbare) databronnen voor de uitwerking vindt het college waardevol. Het college vindt het belangrijk dat grondwaarden na toepassing van deze methode logisch, uitlegbaar en consistent zijn.
Uit de eerste berekeningen van de methode-GWC blijkt dat er op objectniveau soms verschillen in grondwaarden ontstaan waar een gelijke grondwaarde wordt verwacht. Er is nog verdieping nodig om hieraan conclusies te kunnen verbinden ten aanzien van de wijze waarop de methode-GWC moet worden toegepast. Hierna worden de huidige inzichten bij de grondslagen van de methode van de GWC achtereenvolgens weergegeven.

WOZ

De GWC adviseert de WOZ-waarde als vertrekpunt aan te houden om de objectwaarde te kunnen bepalen. Het college onderschrijft dat de WOZ-waarde voor wonen in principe een logisch en transparant uitgangspunt is voor de objectwaarde. Voor nieuwe uitgiftes zal de marktwaarde op basis van de fictie eigen grond (net als bij de WOZ) bij uitgifte als vertrekpunt worden genomen, aangezien hiervoor de WOZ-waarde dan nog niet is bepaald. Er is nog wel een aantal uitwerkingspunten:

- De koppeling tussen de WOZ-database van Belastingen en de erfpachtdatabase kan grotendeels geautomatiseerd tot stand gebracht worden. Voor een deel van het bestand is dit op dit moment nog niet mogelijk, maar op termijn wel noodzakelijk om alle huidige erfpachters in de toekomst (vrijwillig) te kunnen laten overstappen. Hier worden nog oplossingen voor gezocht. Voor woningen kunnen de WOZ-waarden binnen buurten verschillen. Omdat de WOZ-waarden een relatie hebben met de grondwaarden wordt

nagegaan waar deze WOZ-waardeverschillen optreden en in hoeverre deze verklaarbaar zijn. Tevens wordt onderzocht op welke wijze de WOZ-waarde het best als vertrekpunt kan worden gehanteerd: op objectniveau of op buurtniveau of een niveau ertussen. De effecten en voor- en nadelen worden nader uitgewerkt. De keuze voor de WOZ-waarde op objectniveau als vertrekpunt draagt bij aan transparantie en herkenbaarheid voor individuele erfpachters en de keuze voor een verzameling van objecten draagt bij aan een meer gelijke grondprijsopbouw in een buurt, maar kan ten koste gaan van de individuele transparantie.

- De GWC heeft aangegeven dat de gemeente nog een keuze moet maken ten aanzien van de WOZ-peildatum bij overstappers in de jaren na de introductie van het nieuwe stelsel. De gedachte is om bij de eerste aanbieding in 2016 uit te gaan van de WOZ-peildatum van 1-1-2014 en bij latere aanbiedingen als peildatum voor de WOZ het moment van de aanbieding minus 2 jaar te hanteren zodat normaal gesproken altijd gewerkt kan worden met onherroepelijk beschikte WOZ-waarden.
- De WOZ-waarden gaan bij commercieel vastgoed uit van een waarde bij leegstand, omdat de WOZ-waardering de fictie onbezwaard voorschrijft. In markten met veel structurele leegstand (zoals de kantorenmarkt) leidt dit tot WOZ-waarden die aanzienlijk onder de marktwaarden liggen van objecten die wel in gebruik zijn. Uitgewerkt wordt op welke wijze de WOZ voor commercieel vastgoed kan worden toegepast.
- De gemeente maakt bij voor sommige bestemmingen onderscheid in marktwaarden waar de methode-GWC dat niet doet. Het gaat daarbij erfpachtrechten waarin de bestemming beperkter is dan de bestemming in het bestemmingsplan zoals bij markthuurwoningen, die voor de WOZ waardering als woningen gezien worden en om bedrijfsruimte (beperking kantoorpercentage). Onderzocht wordt op het wenselijk en mogelijk is deze differentiatie binnen de methode GWC (WOZ-waarde, opstalwaarde, verouderingsfactor) te behouden.

Opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor)

Het bepalen van de opstalwaarde op basis van de vervangingswaarde (bouwkosten x verouderingsfactor) lijkt voor woningen een bruikbare methode, die verder moet worden uitgewerkt. Voor toepassing van de opstalwaarde in de GWC-methode is het van belang deze aan te laten sluiten op de objecttypologieën die gehanteerd worden bij de bepaling van de WOZ-waarde. Het college heeft geconstateerd dat de referenties uit Bouwkostenkompas, die de GWC in haar advies heeft gebruikt, hiervoor niet toereikend zijn. Deze sluiten qua typologie en opbouw van de kosten niet aan bij de Amsterdamse situatie. Om die reden is opdracht gegeven aan een bouwkostenbureau om eerst voor de meest voorkomende objecttypologieën voor woningen de herbouwkosten te berekenen. Deze herbouwkosten zijn vervolgens vermenigvuldigd met de door de GWC opgegeven verouderingsfactor om zo tot een opstalwaarde te komen die in de GWC-methode toegepast kan worden.

Ook voor de opstalwaarde is er nog een aantal uitwerkingspunten:

- In het advies van de GWC ontbreekt de verouderingsfactor voor commercieel vastgoed, vanwege gebrek aan data om deze te bepalen. Hiervoor zal nog een oplossing gezocht moeten worden.
- Commercieel vastgoed kent veel objecttypologieën in de WOZ-database. Voor de meest voorkomende typologieën moet nog een herbouwwaarde opgesteld worden.
- Voor de minder vaak voorkomende objecttypologieën binnen de categorie wonen in het WOZ-bestand moeten nog herbouwkosten bepaald worden.

- De GWC beveelt aan om de kengetallen voor het vaststellen van de veroudering periodiek, bijvoorbeeld jaarlijks, te toetsen en zo nodig aan te passen aan de hand van nieuwe cijfers. De gemeente moet aan deze aanbeveling nog vervolg geven.

Indexcanon, vaste canon en afkoop

Het college staat positief tegenover het advies van de GWC om het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten. Alvorens de door de GWC gegeven formule en haar parameters vast te stellen als uitgangspunt, wordt de methode nog geanalyseerd en op de volgende onderdelen uitgewerkt:

- Berekenen van de canon voor eeuwigdurende erfpacht voor het gehele erfpachtbestand van 250.000 erfpachtcontracten.
- Analyse van de effecten voor de erfpachter en gemeente (balans, cash flow, Wet-Hof, schuldpositie) op macro niveau, mede in vergelijking met het huidige voortdurende stelsel.
- De GWC heeft geadviseerd een risicopercentage van tussen 1,5% en 2% op te nemen. Tijdens de consultatie is gebleken dat door sommigen het risicopercentage te hoog wordt gevonden. Het risicopercentage maakt onderdeel uit van de disconteringsvoet (reële rente%+inflatie%+risico%) waarmee toekomstige bedragen netto contant worden gemaakt (naar het heden worden gehaald). Bedragen die in de toekomst worden ontvangen zijn, naast de gevolgen van inflatie, onzekerder dan bedragen die nu worden ontvangen.
  De disconteringsvoet wordt vervolgens gebruikt om de hoogte van de canon en de afkoopsom te bepalen. Een relatief hoge disconteringsvoet leidt tot een relatief lage afkoopsom in relatie tot de canon en omgekeerd. Het college vindt het belangrijk dat de disconteringsvoet en het risicopercentage daarbinnen marktconform is en zich aan de (vastgoed)markt ontleent.
- De GWC stelt 2 canonvormen voor: indexcanon en vaste canon. Uit de consultatie zijn zowel argumenten voor verschillende betalingsvormen (keuzevrijheid) als tegen (ingewikkeld, afnemende transparantie, marktverstorend effect, grote canonverschillen in de toekomst) genoemd. Het college is geneigd om te kiezen voor 1 type canon vanwege de transparantie in de woningmarkt. Een indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding ligt dan het meest voor de hand. Vooruitlopend op een definitief standpunt zal bij de inspraak over de Algemene Bepalingen de keuze voor de canonvorm worden voorgelegd.
- Hoewel het in financiële zin voor de gemeente niet uitmaakt of een erfpachter kiest voor canon of afkoop (zoals de GWC zegt zijn die bij start eeuwigdurend aan elkaar gelijk) maakt dit voor de schuldpositie van de gemeente wel uit. Vanuit de schuldpositie bezien verdient afkoop de voorkeur boven canon. Als bij nieuwe uitgiften wordt afgekocht kan de gemeente de investeringen voor het bouwrijp maken hieruit dekken. Bij canonbetaling moet de gemeente het geld lenen, hetgeen de schuldpositie negatief beïnvloedt. Het principe is dat de canoninkomsten de rentelasten afdekken. Omdat de canon eeuwigdurend vastligt (afgezien van indexatie) en de rentestand niet, geldt een risico voor de gemeente dat de canoninkomsten op termijn onvoldoende zijn om de rentelasten te dekken. De gemeente zal onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de afkoop te stimuleren.
- Erfpachters die hebben gekozen voor canon kunnen op ieder moment in de tijd overstappen van canon naar afkoop. Hiervoor wordt de actuele canon die de erfpachter op het moment van dat verzoek betaalt, omgerekend (netto contant gemaakt) naar een afkoopsom waarbij de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde als ondergrens wordt gehanteerd.

Commercieel en maatschappelijk vastgoed

De GWC heeft de methode voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd uitgewerkt. De GWC heeft geen verouderingsfactor commercieel aangereikt. Als gevolg daarvan kunnen op dit moment nog geen grondwaardeberekeningen worden gemaakt. De gemeente zoekt samen met vastgoedadviseurs commercieel vastgoed naar een manier om tot een verouderingsfactor commercieel vastgoed te komen.
Daarnaast is er bij commercieel vastgoed veel diversiteit in functies en bouwvormen en daarmee veel maatwerk. Nagegaan wordt op welke manier de methode-GWC hierbij aansluit.
Dit betekent dat er voor commercieel vastgoed meer uitwerkingstijd nodig zal zijn dan voor woningen.

Planning en proces

Met deze bestuurlijke reactie op het advies van de GWC heeft het college inzicht willen geven in de voortgang van de uitwerking en de stappen die nog moeten worden gezet om een besluit te kunnen nemen over de wijze waarop het advies van de GWC wordt verwerkt in het nieuwe erfpachtstelsel.

Het is de verwachting dat de uitwerkingen ten aanzien van de toepassing van methode-GWC in januari 2016 gereed zullen zijn om vervolgens in de raadscommissie RO ter bespreking voor te worden gelegd. Op dat moment zal er duidelijkheid zijn over:

- de wijze van grondprijsbepaling (nieuwbouw en overstap)
- de wijze van bepaling canon en afkoopsom
- de wijze waarop overstap mogelijk wordt (inclusief verrekening met huidige erfpachtcontracten en voorstel voor korting)
- de financiële effecten voor de gemeente (begroting, balans, schuldpositie) en de erfpachter.

Vervolgens zal deze uitwerking ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De gemeenteraad neemt op dat moment een besluit over de wijze waarop de methode GWC wordt opgenomen in de voor inspraak vrij te geven Algemene Bepalingen.

Het college zal de Algemene Bepalingen vervolgens in februari vrijgeven voor inspraak. Na verwerking van de inspraakreacties zal de besluitvorming over de Algemene Bepalingen dan plaats kunnen vinden in de gemeenteraad van juni 2016.
De inspraak over de overstapregeling kan starten zodra het college de verwerking van de inspraakreacties over de Algemene Bepalingen heeft vastgesteld. Een precies moment is nog niet bepaald maar kan voor of net na het reces van 2016 kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,

Het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

mr. 5.5.1.2e.5.1.2e
secretaris

mr. E.E. van der Laan
burgemeester