Gemeente Amsterdam

Advies Grondwaardecommissie inzake overstap

Van Werkgroep Overstap
Datum 21 oktober 2015

Kernpunten advies Grondwaardecommissie inzake overstap:

1. Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht zal derhalve moeten volgen op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken of eventuele waardeverschillen moeten vergoeden. De contantewaardebenadering van toekomstige betalingen en verplichtingen biedt een eenduidige basis om resterende financiële verplichtingen van bestaande rechten mee te wegen. Openstaande of afgekochte afspraken in het huidige tijdvak dienen zo als vertrekpunt voor de termijnberekening van het aanbod voor de eeuwigdurende erfpacht.
2. Een aanbod van de gemeente aan de erfpachter om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel zal duidelijk en transparant moeten zijn en concurrerend met de huidige situatie van de erfpachter. De hoogte van de korting is hierin cruciaal.
3. Bij omzetting van reeds afgekochte erfpachtrechten naar eeuwigdurend zal eerst de canon moeten worden bepaald voor eeuwigdurende erfpacht zoals aangegeven in ons rapport. Vervolgens moet worden bepaald welk deel van het reeds afgekochte erfpachtrecht kan worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot de volgende herziening. Hiertoe gaat men terug naar het moment van afkoop en berekent men de contante waarde van de canonbetalingen tussen het jaar van de aanbieding van eeuwigdurend en het jaar van de volgende herziening. Het aldus gevonden bedrag trekt men af van de contante waarde van de canon voor eeuwigdurende erfpacht. De uitkomst is de te betalen afkoop voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht.

Advies Grondwaardecommissie inzake overstap

Op 18 juni heeft de Grondwaardecommissie (GWC) advies uitgebracht aan de gemeente over een eeuwigdurend erfpachtstelsel. Daarna heeft de GWC in een tweetal bijeenkomsten vragen van raadsleden beantwoord en ook schriftelijk heeft de GWC vragen van raadsleden en andere belanghebbenden beantwoord. Hierbij is ook de overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel aan de orde gekomen. Deze notitie geeft een overzicht van datgene wat de GWC over de overstap geadviseerd heeft.

Advies "Schoon schip" van 18 juni 2015

In het advies van de GWC staat het volgende over de overstap beschreven:

- "Een eeuwigdurende erfpachtcanon op basis van de bovenbeschreven fundamenten (red. formule voor grondwaardeberekening en berekening canon- en afkoopsom) heeft weliswaar een solide basis, maar dat betekent nog niet dat de erfpachters in Amsterdam automatisch massaal zullen overstappen naar het nieuwe systeem. De overstap naar een eeuwigdurende canon is voor een erfpachter vrijwillig en zal het resultaat zijn van een afweging tussen de bestaande situatie en het

nieuwe aanbod van de gemeente. Als dat aanbod niet duidelijk is, niet aantrekkelijk genoeg is, of door de erfpachters wordt gewantrouwd, zal er van een overstap naar eeuwigdurende erfpacht nauwelijks sprake zijn. Met andere woorden, de invulling van de randvoorwaarden is cruciaal voor het succes van het nieuwe stelsel." (pagina 76)

- "Erfpachters zullen een aanbod voor omzetting naar eeuwigdurende erfpacht vergelijken met hun huidige situatie. Canonherzieningen uit het verleden laten zien dat er veel kortingen en afslagen op de grondwaarde zijn toegepast. Een aanbod van de gemeente voor een afkoop of een omzetting naar eeuwigdurende canon zonder een korting heeft in die gevallen nagenoeg geen kans van slagen. De korting die wordt gegeven aan de erfpachters met een reeds herziene canon, zal echter ook moeten worden aangeboden aan alle andere erfpachters; anders zou er een oneerlijke situatie ontstaan. De gemeente dient te bepalen hoeveel zij kan en wil 'investeren' om eeuwigdurende erfpacht een aantrekkelijk alternatief te maken voor de erfpachters. Hiervoor kunnen de uitkomsten van de testcases worden gebruikt. Wij constateren dat voor woningen in de huidige taxatiepraktijk kortingen van 40% worden gehanteerd en voor niet-woningen 25%. Lagere kortingspercentages zullen de overstap naar eeuwigdurende erfpacht waarschijnlijk beperken, maar het bepalen van deze kortingen is aan de gemeente."(pagina 77)
- *"Op welke manier kunnen bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling dan wel afkoop verrekend worden op het moment dat hij overstapt op eeuwigdurende erfpacht?*
  De commissie stelt voor om elke erfpachter te voorzien van een aanbod eeuwigdurende erfpacht op basis van eerder besproken grondslagen. Uiteraard zullen bestaande rechten en resterende afkoopsommen in dit aanbod expliciet moeten worden meegewogen. De wijze waarop dit zal gebeuren, hangt van de specifieke situatie af. Maar in alle gevallen biedt de contantewaardebenadering van toekomstige betalingen en verplichtingen hiervoor een eenduidige basis. Zo zullen openstaande of afgekochte afspraken in het huidige tijdvak als vertrekpunt dienen voor de termijnberekening van het aanbod voor de eeuwigdurende erfpacht. Hier zullen de bestaande algemene bepalingen voorkómen dat gemaakte afspraken onvrijwillig zouden kunnen worden herroepen. Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht zal derhalve moeten volgen op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken of eventuele waardeverschillen moeten vergoeden." (pagina 94)

<u>Presentatie GWC-advies in raadscommissie 18 juni</u>

In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening zijn tijdens de presentatie van het advies van de GWC door de leden van de raadscommissie de volgende vragen gesteld aan de Grondwaardecommissie. Hierbij is het volgende aan de orde gekomen met betrekking tot de overstap:

- Vraag Jorrit Nuijens (Groen Links)

  Iets wat ik voor 50 jaar afkoop heeft, met een snelle blik gekeken, een lagere waarde dan iets wat ik voor altijd afkoop. Tegelijk begrijp ik dat u zegt: ja maar die overstap moet aantrekkelijk gemaakt worden. Ik heb zorgen over de kanttekening dat de hoogte van de korting een politieke keuze is. Ik begrijp dat u dat zegt, maar als daar geen objectivering aan ten grond slag ligt, is er naar erfpachters gebrek aan transparantie. En hoe noodzakelijk zijn kortingen om het stelsel te laten slagen?

  Antw. GWC: Het is inderdaad zo dat de waarde van eeuwigdurende afkoop groter is dan de afkoop voor 50 jaar, de formule staat in het rapport. Maar het verschil is helemaal niet zo groot door de tijdswaarde. Uw tweede vraag is eigenlijk: wat is uw definitie van succes? Doordat in het verleden kortingen zijn gegeven (afslagen door depreciatie en deskundigen) zijn verwachtingen gewekt. Als het nieuwe systeem daar geen rekening mee houdt zullen erfpachters niet overstappen. In

gemeenten die Amsterdam voorgingen is de korting in overleg met deskundigen (makelaars/taxateurs) in de eigen markt bepaald.

Informele beantwoording vragen gemeente

De werkgroep VES heeft direct nadat het advies is verschenen enkele vragen aan de GWC gesteld die zij informeel ("Vanzelfsprekend citeren wij dan over en weer niet of gebruiken anderszins de mailwisseling buiten onze interne kring") heeft beantwoord. Het volgende heeft betrekking op een overstap:

- Vraag) Interpretatie methode van waardebepaling huidige voortdurende erfpachtrechten
  Deze vraag is niet in directe zin beantwoord maar wel indirect, de gemeente hoort graag of de volgende interpretatie juist is. Het advies GWC stelt dat de door de gemeente gehanteerde residuele methode geschikt is en dat huidige rechten moeten worden gerespecteerd. Kan de gemeente dit als volgt interpreteren (en daarmee het antwoord op de vraag benoemen): "de huidige erfpachtrechten worden altijd volledig financieel afgewikkeld alvorens in financiële zin wordt overgestapt naar de eeuwigdurende verplichting". Hierbij zouden we er natuurlijk wel voor kunnen kiezen om bij een tussentijdse overstap deze 2 verplichtingen te combineren.
  Antwoord) Het is ons niet geheel duidelijk welke vraag je met deze formulering precies wil afdekken. Wij zouden dit niet zo formuleren ("de huidige erfpachtrechten worden altijd volledig financieel afgewikkeld alvorens in financiële zin wordt overgestapt naar de eeuwigdurende verplichting"). Dit suggereert dat alleen bij CHET overgestapt kan worden, hetgeen niet de bedoeling is — althans, dat nemen wij aan. De gemeente wil allicht de erfpachters 'verleiden' om nu over te stappen. Mogelijk beantwoorden wij jouw vraag als wij stellen dat de erfpachter niet gedwongen kan worden tot een tussentijdse overstap?

Beantwoording schriftelijke raadsvragen naar aanleiding van GWC advies

Op 17 juli heeft de GWC schriftelijk vragen beantwoord van raadsleden en belanghebbenden, die na het verschijnen van het advies door hen waren ingediend. De volgende vragen en antwoorden hebben betrekking op de overstap:

- Vraag VVD: Wat is het advies van de grondwaardecommissie over het verrekenen van reeds afgekochte erfpachtrechten bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht?
  Antwoord op vraag VVD: Deze vraag is gelijk aan D66 25. In deze gevallen zal eerst de canon moeten worden bepaald voor eeuwigdurende erfpacht zoals aangegeven in ons rapport. Vervolgens moet worden bepaald welk deel van het reeds afgekochte erfpachtrecht kan worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot de volgende herziening. Hiertoe gaat men terug naar het moment van afkoop en berekent men de contante waarde van de canonbetalingen tussen het jaar van de aanbieding van eeuwigdurend en het jaar van de volgende herziening. Het aldus gevonden bedrag trekt men af van de contante waarde van de canon voor eeuwigdurende erfpacht. De uitkomst is de te betalen afkoop voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht.
- Vraag D66: Kan de commissie haar antwoord formuleren op de vraag: "Op welke manier kunnen bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling dan wel afkoop verrekend worden wanneer hij kiest voor eeuwigdurende erfpacht"? Gelieve hierin de literatuur te betrekken alsook de praktijk in Nederlandse steden.
  Antwoord op vraag D66: Deze vraag is gelijk aan VVD 13. In deze gevallen zal eerst de canon moeten worden bepaald voor eeuwigdurende erfpacht zoals aangegeven in ons rapport. Vervolgens moet worden bepaald welk deel van het reeds afgekochte erfpachtrecht kan worden toegewezen aan de nog resterende jaren tot de volgende herziening. Hiertoe gaat men terug naar

het moment van afkoop en berekent men de contante waarde van de canonbetalingen tussen het jaar van de aanbieding van eeuwigdurend en het jaar van de volgende herziening. Het aldus gevonden bedrag trekt men af van de contante waarde van de canon voor eeuwigdurende erfpacht. De uitkomst is de nog te betalen afkoop voor de overgang naar eeuwigdurende erfpacht.

- Vraag SEBA: Uw commissie refereert meermalen naar het rapport van de commissie Frijns, Korthals Altes & Teulings (2014). Deze commissie achtte de residuele grondslagwaarde de economisch en rationeel gezien juiste methode om de grondwaarde te bepalen. In hetzelfde rapport spreekt deze commissie echter ook de verwachting uit dat gebruik van de residuele grondslagwaarde voor bestaande erfpachtcontracten de huizenmarkt in Amsterdam voor langere termijn op slot zet. Deelt u deze mening, zo ja waarom wel, zo nee, waarom niet? Bent u met ons van mening dat de gemeente duidelijk en transparant moet zijn naar de markt over de WOZ-waarde, de grondwaarde en de erfpachtwaarde die door de gemeente gehanteerd gaat worden bij overstap naar het eeuwigdurende erfpachtsysteem, zodat (potentiële) kopers van een bestaand erfpachtrecht kennis kunnen nemen van de consequenties die dit heeft?
  Antwoord op vraag SEBA: Wij zien niet in waarom het gebruik van de residuele-waardemethode de Amsterdamse woningmarkt op slot zou zetten, noch waarom andere waarderingsmethoden wat dat betreft beter zouden zijn. Wat betreft transparantie verwijzen wij naar Schoon schip 2015, Randvoorwaarde 2: communicatie, pagina 64.