Gesprek gemeente Utrecht

9 juli 2015

Aanwezig

Gemeente Utrecht

- (10)(2e) projectmanager
- (10)(2e) vastgoedadviseur uitgifte
- (10)(2e), juridisch adviseur
- (10)(2e), communicatieadviseur

Gemeente Amsterdam

(10)(2e) (10)(2e), projectsecretaris
(10)(2e) (10)(2e), werkgroep Grondwaardebepaling, werkgroep Financiële effectbepaling
(10)(2e) (10)(2e), werkgroep financiële Effectbepaling, werkgroep Overstapregeling
- (10)(2e), werkgroep Communicatie.

Verslag per onderwerp

- Wat gaat er veranderen

Sinds 1989 kent de gemeente Utrecht eeuwigdurend erfpacht, waarbij afkoop de enige betaal mogelijkheid is. Dat wordt nu omgezet naar vol eigendom.
Dit is een politieke beslissing geweest.

Van het merendeel van de woningen (89%) is de erfpacht eeuwigdurend afgekocht. Daaronder valt Leidsche Rijn, dat pas na '89 is gerealiseerd.
De gemeente heeft inmiddels het besluit genomen om de grond voor (vrije sector) koopwoningen in nieuwbouwprojecten waarin wonen de hoofdfunctie vormt in vol eigendom uit te geven. Politieke wens; erfpacht was te veel 'gedoe' en RO-instrumentarium is voldoende voor sturing.

Sinds 1 februari 2015 levert de gemeente grond bestemd voor woningbouw in vol eigendom. Erfpacht blijft om planologische redenen wel van toepassing op overdracht van gronden bestemd voor:

- sociale woningbouw
- beleggershuurwoningen*
- projecten waarbij minder dan 70% van het BVO is bestemd voor (vrije sector) koopwoningen
- projecten waarbij de bebouwing deel uitmaakt van een winkelcentrum (de realisatie van een winkelcentrum, gecombineerd met woningen).

* tenzij voor deze woningen een grondprijs wordt betaald die gelijk is aan de marktconforme grondprijs voor een vergelijkbare koopwoning.

In de loop van dit jaar wil de gemeente aan bestaande erfpachters van koopwoningen de mogelijkheid aanbieden om hun erfpachtrecht om te zetten naar een volledig eigendomsrecht. Hierover volgt een raadsbesluit. Er zijn geen targets gesteld. Voortdurende rechten (rechten van voor 1989) kunnen ook omgezet worden naar vol eigendom, maar zullen daarvoor eerst

geconverteerd worden naar een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht. Hiervoor gelden de regels volgens het conversiebeleid van 2003.

- Organisatie
Erfpacht is onderdeel van het ontwikkelingsbedrijf. Er werken zo'n acht mensen, die ook het projectteam vormen. De afdeling blijft bestaan voor beheer van de erfpachtrechten die niet voor omzetting in aanmerking komen en voor faciliteren van conversie en omzetting. Voor het proces van omzetting (naar vol eigendom) is er alleen een ambtelijke klankbordgroep.

- Omgeving
30.000 woningen staan op erfpacht, er zijn 4.000 commerciële rechten en 56.000 woningcorporatie rechten.
Het onderwerp leeft niet in Utrecht. Een enkele keer komt er een vraag van een notaris, maar er is geen hausse. Ontwikkelaars reageren enthousiast.
Dat de overstap naar eeuwigdurend en afgekocht in 1989 is gemaakt, speelt daarbij waarschijnlijk een rol. In de perceptie van veel mensen is de grond immers al (bijna) hun eigendom en zo wordt dat door makelaars in de markt ook gecommuniceerd. Een vereniging van erfpachters is niet bekend. Er is en wordt niet intensief gecommuniceerd.

- Uitgangspunten nieuwe regeling (voor zover nu zeker/bekend):

Er wordt geen waarde gevraagd voor bloot eigendom, omdat de economische waarde van een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht gelijk wordt verondersteld aan bloot eigendom. De erfpachter moet echter wel de administratiekosten van de omzetting betalen. Den Haag en Rotterdam hebben wel waarde toegekend. Keuze op basis van onderzoek TU Delft over fiscale gevolgen hiervan.

- Praktijk leert dat uitbreiding opstallen geen economische meerwaarde oplevert. Hiernaar wordt dus ook geen onderzoek gedaan.
- Bij appartementsrechten zal een spiegelsplitsing worden gebruikt.
  Separaat mag je omzetten maar een heel recht kan pas als iedereen mee doet. Zij willen geen onderdeel worden van de VvE. VVE kan wel gehele bloot eigendom overnemen.
  Er komt nog een memo over spiegelsplitsing.
- Naast de Spiegelsplitsing staat de Schoneleisplitsing, waarbij de rechten afzonderlijk worden overgedragen aan de appartementsrechten. Hiervoor is geen splitsingsvergunning nodig.
- De kosten van overstap naar eigen grond zijn voor de erfpachter. Ook betalen zij ongeveer €350 administratiekosten hiervoor aan de gemeente.
- Elementen huidige situatie:
  - Indexatie van de canon vindt plaats op basis van de wettelijke maximale huurprijsstijging.
  - Op dit moment kent Utrecht geen grote canonsprongen; binnen een tijdvak van 50 jaar wordt het elke tien jaar herzien door een makelaar die wordt aangesteld door de gemeente. Niet veel 'bezwaren' daardoor. Einde tijdvakken hebben zich nog niet voorgedaan, omdat erfpacht pas halverwege de jaren zeventig is ingevoerd.
  - In Utrecht kent men ook geen depreciatiefactoren. Daar is nu wel discussie over.

- Bij bestemmings- en volumewijzigingen of andere aanpassingen in de akte wordt de economische meerwaarde altijd door ene taxateur bepaald, die door de gemeente aangesteld wordt.
- Bij de splitsing van appartementsrechten wordt de meerwaarde berekend; die is doorgaans 5.000 tot 20.000 meer.

- Proces
Er wordt nu gewerkt aan databestanden: fiscale en juridische aspecten; hoeveel capaciteit is nodig om e.e.a. te verwerken; rekenvoorbeelden, faq's.
In september komt het voorstel in de raadscommissie.
Erfpachters krijgen niet individueel een schriftelijke aanbieding. Er volgt alleen een bekendmaking in een huis-aan-huis en op de site.
Er zijn geen targets en men wil ook niets 'verkopen'. Aanbiedingen worden gedaan op aanvraag.

Uit te wisselen documenten/ gegevens
Wij zouden graag ontvangen:
- Het fiscaal advies (Loyens & Loeff, René v/d Paardt) over al dan geen overdrachtsbelasting
- Het memo over spiegelsplitsing
- De ppt-presentatie

Daarnaast stelt men 't contact op prijs; we zullen contactgegevens uitwisselen.