Gemeente Amsterdam

Raadsbesluit 22 juni: invoering eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiftes
Wat is er nodig…

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep splitsen, samenvoegen en uitbreiden)
Datum	asdf

Gevraagde beslissingen:

1. In te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van het canonpercentage in 2 delen:
   a) De onderbouwing van het canonpercentage als geheel binnen de context van financierbaarheid vanuit perspectief van de erfpachter, relatie canon-afkoopsom en kostendekking gemeente
   b) De onderbouwing van de verschillende parameters afzonderlijk met de volgende uitgangspunten:
      i. Reële rente = tussen 1% en …%
      ii. Inflatie =
      iii. Risico-opslag =

2. In te stemmen met het voor het BT van 21 april uitwerken van scenario's waarin duidelijk wordt op welke wijze kan worden gedraaid aan de verschillende onderdelen (afslag eigen grond, canonpercentage, buurtstraatquote, korting) om tot de kosten voor overstappers te komen.

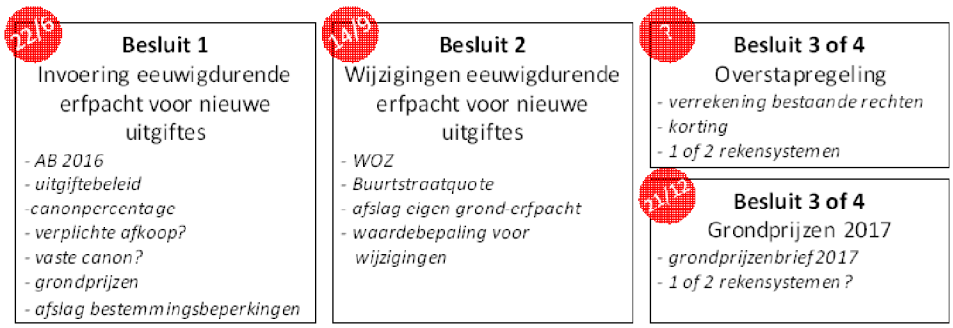
3. Ten aanzien van de besluitvorming op 22 juni in de gemeenteraad:
   a) Aan te geven of in het raadsbesluit "redelijk en billijk" concreet moet worden gemaakt en zo ja aan te geven of de inkomsten uit eeuwigdurende erfpacht:
      i. x% hoger moeten zijn dan voortdurende erfpacht (zoals uitgangspunt in raadsvoordracht 10 februari) en voor welke tijdshorizon
      ii. gelijk moeten zijn aan de inkomsten van voortdurende erfpacht en voor welke tijdshorizon
      iii. y% lager moeten zijn dan de inkomsten van voortdurende erfpacht en voor welke tijdshorizon
   b) in te stemmen met de voorbereiding van het raadsbesluit langs de volgende lijn:
      i. Kennis te nemen van de keuzes die ten aanzien van de parameters kunnen worden gemaakt om de kosten van eeuwigdurende erfpacht te bepalen

ii. Kennis te nemen van de momenten waarop besluitvorming over deze parameters zal plaatsvinden (22 juni: keuze voor als dan niet verplichte afkoop, 2 of 3 betalingsvormen, canonpercentage en grondprijzen nieuwe eeuwigdurende uitgiften; 14 september: Straatquote, waardeverschil erfpacht-eigendom, grondwaarden bestaande eeuwigdurende rechten; Overstapregeling: korting, verrekening met huidig recht)
iii. In te stemmen met de Algemene Bepalingen 2016
iv. In te stemmen met het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht
v. In te stemmen met het uitgangspunt dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de gemeente leidt tot x% hogere/gelijkblijvende (te maken keuze) inkomsten en voor welke tijdshorizon
vi. In te stemmen met het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften en de totstandkoming van het canonpercentage (formule en keuze voor (bandbreedte) in de parameters) en de actuele parameters: Inflatie = x, rente =y, risicopercentage = z)

4. Ten aanzien van de planning van de besluitvorming over de overstapregeling:
   1. Adsf
   2. asdf

Korte toelichting / samenvatting

Naar welke raadsbesluiten werken we toe.



De vraag is wat er nodig is om besluit 1 te kunnen nemen en hoe vervolgens de planning er van besluit 3 en 4 kan uitzien. In deze memo wordt achtereenvolgens op deze 2 punten ingegaan.

Besluit 1

We werken toe naar een raadsbesluit op 22 juni (of 13 juli als 22 juni te vroeg komt) dat nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht mogelijk moet maken. Concreet gaat het daarbij dan om de vaststelling van:

- Algemene Bepalingen 2016 inclusief akkoord op verwerking inspraak
- Uitgiftebeleid Eeuwigdurende Erfpacht
- Grondprijzen eeuwigdurende erfpachtuitgiften
- Canonpercentage
- Naast indexcanon ook vaste canon?
- Al dan niet verplichte afkoop voor woningbouw/commercieel

De verwachting is dat het canonpercentage het belangrijkste discussiepunt zal zijn en ook doorslaggevend is in het al dan niet nemen van het raadsbesluit. De vraag is dan ook wat er nodig is om het canonpercentage vast te kunnen stellen, wetende dat het canonpercentage slechts een onderdeel is in totstandkoming van de uiteindelijke kosten die de erfpachter moet betalen voor overstap naar het eeuwigdurende stelsel. Er zijn twee invalshoeken:

1. Onderbouwing van het canonpercentage
2. Het effect van het canonpercentage op de kosten van eeuwigdurende erfpacht

1. Onderbouwing van het canonpercentage

Er is in de raadscommissie en gemeenteraad veel aandacht geweest voor de hoogte van het canonpercentage en vooral is veel gesproken over de hoogte van de risico-opslag binnen het canonpercentage. De uitleg van het canonpercentage was niet toereikend om op het punt van het canonpercentage tot overeenstemming te komen. Een nadere toelichting op de hoogte van het canonpercentage is nodig in op zowel het percentage als geheel (relatie van het canonpercentage tot de hypotheekfinanciering en afkoopsom) als op de afzonderlijke parameters daarbinnen en de logica van de aan te houden percentages.

2. Het effect van het canonpercentage op de kosten van eeuwigdurende erfpacht

Het canonpercentage beïnvloedt de kosten van de erfpacht, ook voor overstappers. Daarmee is het canonpercentage één van de onderdelen die de kosten (en daarmee de gemeentelijke inkomsten) van de erfpachter mede bepalen. Met het vastleggen van het canonpercentage wordt één van de onderdelen vastgezet en dat betekent dat op dat moment alleen nog de overige onderdelen (korting, buurtstraatquote, waardeverschil eigendom-erfpacht) kunnen worden gebruikt om tot een "redelijk en billijk" erfpachtstelsel te komen. De vraag is:
in hoeverre is het nodig dat de gemeenteraad zicht heeft op de speelruimte vanuit deze onderdelen voor invulling van een 'redelijk en billijk' erfpachtstelsel, bij het nemen van een besluit over het canonpercentage ten behoeve van de vaststelling van de AB2016.

Redelijk en billijk, wat zou dat kunnen zijn

Het BT/college zou er voor kunnen kiezen om bij de besluitvorming op 22 juni een nadere invulling te geven van "redelijk en billijk". Een mogelijkheid is ook om deze nadere invulling door de raad te laten vastleggen. Dit zou dan de coalitie (mogelijk verbreed met PvdA en GroenLinks) helderheid geven over de uitgangspunten van de eeuwigdurende erfpachtprijs. Aan de andere kant kan dit ook een discussie naar voren halen die de besluitvorming van 22 juni bemoeilijkt.
De invulling zou bijvoorbeeld kunnen zijn:
"De gemeente vindt dat eeuwigdurende erfpacht x% meer/minder/gelijk waard is dan voortdurende erfpacht."

Dat zou betekenen dat de onderliggende stukken informatie moet bevatten die laat zien welke keuzes in de onderdelen kunnen worden gemaakt om op dit uitgangspunt uit te komen. Belangrijk daarbij is dat het college in de raadsvoordracht de volgende uitgangspunten voor de kortingsconsultatie heeft opgenomen:

- De gemeente ondervindt op de korte termijn geen financieel nadeel;

- Eeuwigdurende erfpacht vertegenwoordigt een hogere waarde dan voortdurende erfpacht;
- Een eventuele korting is alleen van toepassing op overgang naar eeuwigdurende erfpacht, niet op korting op een lopend tijdvak voortdurende erfpacht;
- Overwogen kan worden om de korting te laten variëren per buurt, bouwjaar, bestemming of woningtype, overstapmoment. Een korting kan een percentage zijn maar ook een absoluut bedrag.

Ten behoeve van het BT van 21 april zullen we een aantal scenario's uitwerken waarmee de verschillende onderdelen die van invloed zijn op de prijsvorming in verschillende combinaties zijn toegepast om tot een vergelijk eeuwigdurend/voortdurend te komen. Welke parameters zijn er te onderscheiden:

	Huidige aannames	Schets van de uitwerking
Canonpercentage		Het canonpercentage - is op specifieke momenten van de tijd van belang: bij uitgifte, bij overstap, bij contract wijzigingen of het op een later moment afkopen van de canon. - Heeft een relatie met hypotheek (marktconformiteit) - Heeft een relatie met afkoopsom - Kent het risico op rentestijging bij herfinanciering
• Inflatie	Doelinflatie ECB (2%)	
• Rente	Reële rente, 10 jaars staatsobligaties	
• Risicopercentage	1,75%	
Straatquote	Straatafhankelijk, gemiddelde van grondquotes op basis van verouderingsfactor GWC	De verouderingsfactor van GWC is getoetst en overgenomen, maar gezien de introductie van deze factor heeft dit een experimenteel karakter.
Waardeverschil erfpacht-eigendom	1% bij wonen ...% bij commercieel	De onderbouwing is deels arbitrair. Het verschil met eigendom is beperkt, met name bij wonen, en zou kunnen liggen tussen de 1 en 2,5%
Kortingspercentage	Nog niet bepaald, 25% depreciatie in de berekeningen opgenomen	Met het kortingspercentage wordt het uiteindelijke prijskaartje voor overstappers worden bepaald.

Hoe vergelijk je het voortdurende erfpachtstelsel met het eeuwigdurende erfpachtstelsel
Tot nu toe is het uitgangspunt dat een eeuwigdurende erfpachtrecht meer waard is dan voortdurend erfpachtrecht. Hoe groot die meerwaarde is, is lastig te bepalen. Er zijn geluiden om vanuit de gemeente bezien eeuwigdurende erfpacht niet meer te laten opbrengen dan voortdurende erfpacht zou opbrengen. Voor beide situaties is het belangrijk om scherp te hebben welke twee uitkomsten (voortdurend versus eeuwigdurend) je met elkaar wilt vergelijken.

Van belang is dat in alle gevallen een generieke methode moet worden gekozen (kijkend naar het totale erfpachtbestand en totale erfpachtresultaat) en dat dit automatisch betekent dat het voor individuele erfpachters substantieel kan verschillen.

Bij het vergelijken van de toekomstige opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel met de toekomstige opbrengsten uit het voortdurende stelsel spelen de volgende aspecten mee:

- Het verschil in opbrengsten wordt door twee deeleffecten veroorzaakt: een verschil in grondprijsbepaling en stelsel verschillen (andere canonpercentage, andere indexering, wel/geen tijdvakken).
- We hebben tot nu toe alleen zicht op de opbrengsten in beide stelsel voor wonen, voor commercieel is de uitwerking nog niet gereed en dus kunnen ook de financiële effecten hiervan nog niet worden bepaald.
- De canonpercentages in het huidige stelsel zijn op dit moment extreem laag (0,8% bij CHET). Rebel gaat van een lange termijnverwachting uit van een 4% canon. Welk canonpercentage voortdurend gebruik je als referentie, het huidige of de toekomstige. Voor erfpachters voor wie op korte termijn sprake is van een CHET zal een laag canonpercentage werkelijkheid worden, voor erfpachters die later een CHET krijgen is dat lage canonpercentage allerminst zeker en zal het rebel gemiddelde van 4% een goede aanname zijn.
- De door rebel in beeld gebrachte deeleffecten laten veel verschillen zien. Zo is de aanbieding die op grond van WOZ 1-1-2014 wordt gedaan 11% duurder dan bij voortdurende erfpacht terwijl diezelfde aanbieding in 2018 45% duurder zou zijn. Als de korting generiek zou worden gebaseerd op de situatie in 2018 dan zou de eeuwigdurende erfpacht overstap op basis van WOZ 2014 erg laag uitvallen.

Bij het vergelijken van de opbrengsten uit beide stelsels doen zich daarom de volgende keuzes voor:

- Vergelijk je afkoopsommen of canonbedragen uit de beide stelsel met elkaar?
- Vergelijk je toekomstige kasstromen of bedragen op moment van uitgifte met elkaar? Door het verschil van indexatie nemen de canonkosten voor eeuwigdurende erfpacht sneller toe dan bij voortdurende erfpacht, daarnaast kent alleen het voortdurende stelsel prijsaanpassingen bij einde tijdvak.
- Mogen de inkomsten als gevolg van nieuwe uitgiftes wel (harder) stijgen en wordt de verhouding voortdurend/eeuwigdurend alleen gehanteerd voor bestaande erfpachtrechten.
- Mogen de waardeverschillen van wonen en commercieel van elkaar afwijken?

Kortom, het is nog niet heel eenvoudig om die verhouding te bepalen. Een gedachte zou kunnen zijn om de verhouding voortdurend/eeuwigdurend te richten op:

- Woningen, niet voor commercieel
- Richt zich in eerste instantie op het overstapmoment WOZ 2014, voor de daaropvolgende overstapmomenten wordt de verhouding opnieuw bepaald
- Is gericht op een vergelijking van het canonbedrag bij uitgifte waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende indexatieregimes, en niet op de NCW eeuwigdurend.

Concept besluitenlijst 22 juni (ter gedachten vorming)

DIT MOET IK NOG IETS TOELICHTEN/UITWERKEN

Het raadsbesluit van 22 juni zou er (in hoofdlijnen) als volgt kunnen uitzien:

1) Kennis te nemen van de keuzes die ten aanzien van de parameters kunnen worden gemaakt om de kosten van eeuwigdurende erfpacht te bepalen
2) Kennis te nemen van de momenten waarop besluitvorming over deze parameters zal plaatsvinden (22 juni: keuze voor als dan niet verplichte afkoop, 2 of 3 betalingsvormen, canonpercentage en grondprijzen nieuwe eeuwigdurende uitgiften; 14 september: Straatquote, waardeverschil erfpacht-eigendom, grondwaarden bestaande eeuwigdurende rechten; Overstapregeling: korting, verrekening met huidig recht)
3) In te stemmen met de Algemene Bepalingen 2016
4) In te stemmen met het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht
5) In te stemmen met het uitgangspunt dat het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de gemeente leidt tot x% hogere/gelijkblijvende (te maken keuze) inkomsten en voor welke tijdshorizon
6) In te stemmen met het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften en de totstandkoming van het canonpercentage (formule en keuze voor (bandbreedte) in de parameters) en de actuele parameters: Inflatie = x, rente =y, risicopercentage = z)

Planning besluiten 3 en 4

Enerzijds is er voor gekozen om de besluitvorming voor nieuwe uitgifte te scheiden van de besluitvorming over de overstapregeling. Anderzijds lijkt inzicht in de financiële samenhang van beide wenselijk op het moment dat besluitvorming over de nieuwe uitgiftes plaats vindt.
Dat is lastig omdat daarmee informatie die nog niet beschikbaar is naar voren zou moeten worden gehaald (eerder gereed zou moeten zijn) of dat op basis van de Rebel rapportage inschattingen worden gedaan die achteraf te algemeen blijken te zijn.

Besluitvorming over de overstapregeling is waarschijnlijk niet meer mogelijk is in 2016.
In het afgelopen BT is afgesproken dat voorafgaand aan de besluitvorming over de nieuwe uitgiften (juni) er geen besluitmomenten in college en raad zullen zijn over de overstapregeling. Dat betekent dat de inspraak over de overstapregeling niet start voor het zomerreces zoals in de raadsvoordracht van 10 februari opgenomen maar na het reces. Een belangrijk punt dat de komende tijd uitwerking behoeft is de overstap van commercieel vastgoed. Voorstellen hiervoor zullen in mei? aan het BT worden voorgelegd.
Voorgesteld wordt verder om de consultatie over de korting te laten samenvallen met de inspraak over de overstapregeling. Dat kan goed als het college zoals voorgesteld een standpunt inneemt over de financiële verhouding tussen voortdurend en eeuwigdurend erfpachtstelsel. Daarmee wordt het concreet en is het ook in de tijd goed in te passen.

Aan het eind van 2016 zal de grondprijzenbrief 2017 moeten worden vastgesteld door de gemeenteraad. Op dat moment kan technisch gezien ook een besluit worden genomen over het al dan niet hebben van 2 berekeningswijzen voor voortdurend respectievelijk eeuwigdurend.
Als op dat moment de overstapregeling echter niet voorligt dan zal er waarschijnlijk geen bestuurlijke ruimte zijn en deze grondprijzenbrief alleen kunnen gaan over de grondprijzen voor eeuwigdurende erfpachtrechten en zal de systematiek voor voortdurende erfpachtrechten ongewijzigd blijven.
Het grondprijsbeleid voor overstappers is gelijk aan het grondprijsbeleid voor bestaande eeuwigdurende rechten dat in september ter besluitvorming naar de raad gaat al wordt dit besluit

formeel pas bij de overstapregeling genomen. De uiteindelijke kosten voor overstappers hangt echter af van de korting en de hoogte van de korting wordt samen met de overstapregeling ter besluitvorming voorgelegd. Op dat moment kan ook het besluit worden voorgelegd om voor bestaande erfpachtrechten de berekeningssystematiek aan te laten sluiten bij de methode GWC, of om dat niet te doen en 2 systemen naast elkaar te laten bestaan.

HIER TEKST + planning 5.1.2e