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 RO

Datum	16 juni 2015
Ons kenmerk	2015-5148
Uw kenmerk	-
Behandeld door	(10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl, (10)(2e)
Kopie aan	-
Bijlage	-
Onderwerp	Bestuurlijke reactie op het advies "schoon schip" van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht

Geachte leden van de Raadscommissie RO,

Het college hecht aan zoveel mogelijk objectiviteit en transparantie in de totstandkoming 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, Brounen) haar advies "Schoon Schip" uitgebracht. De 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.) te spreken en onderzoek te doen.
Het college is blij met het advies van de GWC. Het advies geeft handvatten om een erfpachtstelsel uit te werken dat erfpachters de gewenste zekerheid biedt over de erfpachtkosten. Dit advies is dan ook een belangrijke bouwsteen voor de inrichting van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

De charme van het advies zit in de helderheid van de methode en de helder gedefinieerde paramaters daarbinnen. Het advies is grondig en tegelijkertijd op hoofdlijnen. Het advies van de GWC sluit aan bij de huidige systematiek: ook nu hanteert de gemeente een residuele bepaling van de grondwaarde die voor tijdvakken van 50 jaar geldt. 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). Zoals de Grondwaardecommissie al aankondigde

moet er veel werk worden verzet om het advies te operationaliseren en alle effecten voor erfpachter en gemeente scherp in beeld te krijgen.

De wijze waarop het advies van de GWC in het nieuwe stelsel wordt vertaald is een belangrijke pijler van het nieuwe stelsel en is voor belang voor alle huidige en toekomstige erfpachters. Dat maakt dat een zorgvuldige uitwerking van de methode GWC waarbij de effecten voor gemeente en erfpachters goed in beeld zijn gebracht cruciaal is. De uitwerkingen zijn in volle gang en conform het advies van de GWC neemt het college hiervoor de tijd zodat het zorgvuldig gedaan kan worden.

Er is de afgelopen maanden in een consultatieronde ook uitgebreid van gedachten gewisseld met erfpachters, notarissen, banken en vastgoedadviseurs over het advies van de Grondwaardecommissie. Daarnaast heeft de GWC schriftelijke vragen van de leden van de commissie RO beantwoord en op 27 augustus heeft zij de commissie RO te woord gestaan over het advies. Met deze avond heeft de GWC haar advies afgerond.

Om te weten op welke wijze de methode van de GWC kan worden toegepast zet het college de volgende stappen:
1. Grondwaarden berekenen conform advies GWC
2. Grondwaarden testen op consistentie en plausibiliteit
3. Grondwaarden afzetten tegen grondprijzen huidige systeem
4. De wijze van overstap in beeld brengen
5. De financiële consequenties voor gemeente en erfpachter in beeld brengen

In deze brief praat het college/BT de commissie Ruimtelijke Ordening bij over de stand van zaken van de uitwerkingen. In bijlage 1 is achtergrondinformatie opgenomen waarin de methode GWC nader is uitgewerkt en de eerste inzichten over de toepassing daarvan zijn beschreven. In bijlage 2 zijn de resultaten van de consultatieronde en de schriftelijk aan de grondwaardecommissie gestelde vragen opgenomen.

1. Bepaling van de grondwaarde

De GWC adviseert om de grondwaarde te bepalen door de WOZ waarde te verlagen met de opstalwaarde, waarbij de opstalwaarde de herbouwkosten vermenigvuldigt met de verouderingsfactor zijn.

WOZ

De WOZ-waarde is voor wonen in principe een logisch en transparant uitgangspunt voor de marktwaarde en het college ziet vooralsnog geen principiële bezwaren dit voorstel over te nemen. Aangezien voor nieuwe uitgiftes nog geen WOZ waarde kan worden bepaald, zal bij uitgifte de marktwaarde als vertrekpunt worden genomen . Met de dienst belastingen zal worden uitgewerkt op welke wijze de marktwaarde en de later te bepalen WOZ waarde op elkaar kunnen worden afgestemd.

Daarnaast zijn er nog een aantal uitwerkingspunten:

- De koppeling tussen de WOZ-data van de dienst belastingen en de erfpacht data is tot stand gebracht. In een groot deel van de gevallen verloopt de koppeling 1 op 1 (objectgrenzen van de WOZ en het erfpachtcontracten gelijk) maar in een aantal gevallen is dat niet geautomatiseerd het geval. De koppeling kan worden gemaakt en met de dienst belastingen wordt die de komende periode verder vormgegeven.
  Voor woningen kunnen de WOZ waardes binnen buurten verschillen. Omdat de WOZ waardes een relatie hebben met de grondwaardes wordt nagegaan waar deze WOZ-waarde verschillen optreden en in hoeverre die verklaarbaar zijn. Op basis van die analyse komt de vraag aan de orde op welke wijze de WOZ waarde het best kan worden gehanteerd. Op objectniveau of op buurtniveau. De effecten, voor- en nadelen worden nadere uitgewerkt. Het op objectniveau invullen draagt bij aan de transparantie en het introduceren van een verzameling van objecten draagt bij aan een logische 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 gwerkt kan worden met onherroepelijk beschikte WOZ-waarden.
- De WOZ waardes gaan bij commercieel vastgoed uit van de fictie leegstand terwijl de marktwaarde bij een verschil tussen verhuurd of leegstaand wel verschillend zal zijn. Uitgewerkt wordt op welke wijze de WOZ voor commercieel vastgoed kan worden toegepast.

Opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor)
Het bepalen van de opstalwaarde op basis van de vervangingswaarde (bouwkosten x verouderingsfactor) lijkt een bruikbare methode en het college voorziet vooralsnog geen principiële bezwaren dit voorstel over te nemen. Wel ontbreekt in het advies van de grondwaardecommissie de verouderingsfactor voor commercieel vastgoed, hiervoor zal de verouderingsfactor nog moeten worden bepaald.

De gemeente hanteert in het huidige voortdurende stelsel ook bouwkosten om de Grondprijs te berekenen (marktwaarde vermindert met stichtingskosten). De WOZ kent aanzienlijk meer typologieën, 160 waar de gemeente nu qua bouwkosten onderscheid maakt in 2 types. Dat betekent dat voor deze 160 types de bouwkosten moeten worden bepaald. De gemeente is gestart met de eerste 15 (samen circa 80% van de woningen) maar zal de komende maanden alle typologieën (inclusief commercieel) volledig uitwerken.
Alvorens een definitief besluit te nemen zal de methode verder worden uitgewerkt waarbij de methode is getoetst en effecten voor erfpachter en gemeente in beeld zijn gebracht.

Grondwaarde
Het college onderschrijft de keuze om de residuele methode als uitgangspunt voor de grondwaarde te hanteren. Op basis van de formule GWC kunnen vervolgens de grondwaardes worden berekend. Belangrijk daarbij is dat grondwaardeverschillen logisch, uitlegbaar en consistent zijn.

Uit de eerste berekeningen van de methode GWC blijkt dat er op pandniveau soms ook verschillen in grondwaarde ontstaan waar zou worden verwacht dat de grondwaarde gelijk is. Er is nog verdieping nodig om hieraan conclusies te kunnen verbinden ten aanzien van de wijze waarop de methode GWC moet worden toegepast.

2. Indexcanon, vaste canon en afkoop

Het college staat positief tegenover de formule Francke & Frijns als formule voor het canonpercentage. Alvorens de formule en haar parameters vast te stellen als uitgangspunt zal de methode nog worden geanalyseerd en op de volgende onderdelen uitgewerkt:

- Berekenen van de canon voor het gehele erfpachtbestand en vergelijking van de canons met de huidige canons
- Analyse van de effecten voor gemeente (balans, inkomsten) en erfpachter op macro niveau, mede in vergelijking met het huidige voortdurende stelsel
- De grondwaardecommissie heeft geadviseerd een risicopercentage van tussen 1,5% en 2% op te nemen. Het college vindt het belangrijk dat het risicopercentage verklaarbaar is en neemt kennis van de opmerkingen van de consultatie waarin verschillende partijen aangeven het percentage te hoog te vinden. Het college zal het risicopercentage verder uitwerken alvorens hierover een definitief standpunt in te nemen over de hoogte van het percentage.
- De GWC stelt 3 betalingsvormen voor: afkoop, variabele canon en vaste canon. Uit de consultatie zijn zowel argumenten voor (keuzevrijheid) als tegen (ingewikkeld, afnemende transparantie van de markt) gewisseld. Tijdens de inspraak over de Algemene Bepalingen zal de behoefte aan 2 canonvormen worden gepeild alvorens een definitief besluit te nemen. Als wordt besloten tot 2 canonregimes kan alleen de eerste erfpachter eenmalig een keuze voor een regime maken waaraan de opvolgende erfpachters ook gebonden zijn. Tussentijds overstappen naar een ander canonregime zal niet mogelijk worden, wel is het op ieder moment mogelijk om te kiezen voor afkoop.

3. Nieuwe uitgiftes

De belangrijkste discussiepunten over de invoering van het nieuwe stelsel hebben geen betrekking op het principe van eeuwigdurende erfpacht maar onder welke (financiële voorwaarden bestaande erfpachters kunnen overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. In de overstapregeling komen de systematiek en de wijze waarop bestaande rechten daarbij worden gerespecteerd aan de orde. Voor nieuwe uitgiftes ligt dit anders. Op het moment dat de gemeente grond eeuwigdurend uitgeeft en daarbij een marktwaarde overeen komt die aansluit bij de waarde van eeuwigdurende erfpacht dan speelt alleen de vraag of de prijs marktconform is. Als er 2 gelijkwaardige woningen zouden worden aangeboden waarvan de 1 op voortdurend en de ander op eeuwigdurend zou worden uitgegeven dan zal de waarde van de eeuwigdurende erfpachtwoning hoger zijn. Afhankelijk van het canonpercentage verwacht de GWC een verschil van 13% tot 30% tussen de afkoopsom voor 50 jaar voor een voortdurend erfpachtrecht en de afkoopsom van een eeuwigdurende afgekocht erfpachtrecht op basis van de door de GWC geadviseerde methode voor de bepaling van de afkoopsom.

Om nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurend erfpacht te kunnen doen zijn vastgestelde Algemene Bepalingen (waarover eerst inspraak zal plaatsvinden) en een bijbehorend vastgesteld grondprijsbeleid (waarin de methodiek en grondprijzen zijn vastgelegd) vereisten. Deze bestuurlijke reactie geeft nog geen definitief uitsluitsel in de wijze waarop de methode GWC wordt toegepast in het eeuwigdurende stelsel. Deze duidelijkheid zal er wel zijn op het moment dat de Algemene Bepalingen bij de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd (samen met het grondprijsbeleid).
Het voornemen van het college is om nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurende erfpacht niet te laten wachten op de uitwerking en inspraak van de overstapregeling maar deze zo snel mogelijk te kunnen realiseren. Het college overweegt daarom om de inspraak over de Algemene Bepalingen na bespreking van deze bestuurlijke reactie op het advies GWC in november 2015 te starten.

4. Overstappen

Bij het overstappen vanuit het huidige erfpachtstelsel naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden een aantal stappen gezet. Eerst worden de grondwaarde en de canon bepaald. Vervolgens wordt de stap gemaakt vanuit de financiële verplichtingen van het huidige erfpachtcontract naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtcontract.

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 bij de huidige praktijk 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 verder uit waarbij het uitgangspunt is dat een erfpachter tussentijds kan overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. Er zijn 2 vormen denkbaar:

- Op het moment van overstap wordt vastgelegd dat er aan het eind van het oorspronkelijke voortdurende tijdvak de op basis van de grondwaarde bij overstap bepaalde canon zal ingaan. In dit geval blijft het betaalregime tot het einde van het oorspronkelijke tijdvak ongewijzigd om daarna te worden gevolgd door de eeuwigdurende canon.
- Op het moment van 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 die (behoudens de index bij indexcanon) eeuwigdurend ongewijzigd blijft.

Een tussentijdse overstap van het voortdurende erfpachtstelsel naar eeuwigdurend is altijd vrijwillig. Als een tijdvak afloopt zal de gemeente altijd een aanbod doen voor overgang naar eeuwigdurende erfpacht. Of deze overgang verplicht zal zijn (zoals dat in het huidige voortdurende stelsel voor het nieuwe tijdvak de nieuwste Algemene Bepalingen van kracht worden) zal onderwerp van besluitvorming zijn bij de overstapregeling en mede afhankelijk zijn van de uitspraak in de SEBA zaak.

Korting

De Grondwaardecommissie geeft aan dat de gemeente er goed aan doet om bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend een korting te geven op de grondwaarde. Enerzijds omdat zij dit ook in het huidige stelsel bij canonherzieningen doet (25% depreciatie op de grondwaarde) maar anderzijds ook om het voor erfpachters interessant te maken om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurend. De korting gaat derhalve niet over nieuwe uitgiftes (hier worden geen kortingen gegeven) maar over de vrijwillige tussentijdse overstap. Onderzocht is in hoeverre een dergelijke korting zou botsen met de staatssteunrichtlijn. De voorlopige conclusie is dat als er een korting wordt gegeven op woningen aan particuliere erfpachters er geen sprake kan zijn van staatssteun omdat er geen sprake is van een onderneming. Of er sprake kan zijn 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 en geïllustreerd met concrete rekenvoorbeelden.
Het college is voornemens om de uitwerking van de korting in overleg (consultatie) met partijen te doen om zo inzicht te krijgen in het omslagpunt waar de GWC naar verwijst (het moment waarop mensen geneigd zijn om over te stappen).

4. Commercieel vastgoed

De methode van de GWC is voor commercieel vastgoed minder gedetailleerd uitgewerkt. De GWC heeft geen verouderingsfactor commercieel aangereikt. Als gevolg daarvan kunnen op dit moment nog geen berekeningen worden gemaakt om tot de grondwaarde te komen en hierop analyses uit te voeren. De gemeente werkt samen met vastgoedadviseurs commercieel vastgoed om een methode uit te werken om tot de verouderingsfactor commercieel vastgoed te komen. Daarnaast is er bij commercieel vastgoed veel diversiteit en maatwerk (specifieke functies), nagegaan wordt op welke manier de methode GWC hierbij aansluit.
Dit betekent dat er voor commercieel vastgoed waarschijnlijk meer uitwerkingstijd nodig zal zijn dan voor woningen.

5. Planning en proces

Deze bestuurlijke reactie op het advies van de GWC geeft inzicht in de voortgang van de uitwerking en de stappen die nog moeten worden gezet alvorens een besluit te kunnen nemen over de wijze waarop het advies van de GWC wordt verwerkt in het nieuwe erfpachtstelsel.

Collegebesluit toepassing methode GWC

Het is de verwachting dat de uitwerkingen in december gereed zullen zijn om vervolgens in januari in de raadscommissie ter bespreking voor te leggen. Op dat moment zal er duidelijkheid zijn over:

- de wijze van grondprijsbepaling
- 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 zullen zijn.

Inspraak over de Algemene Bepalingen

Om nieuwe uitgiftes in een eeuwig durend stelsel mogelijk te maken moeten er vastgestelde Algemene Bepalingen en een vastgestelde grondprijzenbrief zijn. Over de Algemene Bepalingen vindt inspraak plaats. De Algemene Bepalingen en de grondprijzenbrief worden vervolgens tegelijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.
Het college streeft er naar om de Algemene Bepalingen vrij te geven voor inspraak op het moment dat deze bestuurlijke reactie op het advies in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is besproken. In de Algemene Bepalingen ligt de basis van het nieuwe erfpachtstelsel vast maar uit de Algemene Bepalingen wordt niet duidelijk wat de financiële effecten voor erfpachters zijn die (al dan niet aan het einde van het tijdvak) over stappen van het huidige naar het voortdurende stelsel. De inspraak hierover vindt plaats bij de overstapregeling.

Het college voorziet het volgende proces:

- 28 oktober: bespreken bestuurlijke reactie GWC met de raadscommissie RO
- ½ november: collegebesluit vrijgave inspraak Algemene Bepalingen
- December: uitwerking GWC gereed voor besluitvorming college (inzicht in methode, formules, overstap, financiële effecten)
- Januari '16: bespreking uitwerking methode GWC in raadscommissie
- Maart '16: collegebesluit Algemene Bepalingen (verwerking inspraak)
- Maart '16: vrijgave inspraak Overstapregeling
- April '16: besluitvorming gemeenteraad Algemene Bepalingen en Grondprijsbeleid

Met vriendelijke groet,

Het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

(10)(2 (10)(2e) mr. E.E. van der Laan

secretaris burgemeester

Bijlage 1
De methode GWC nader uitgewerkt

De GWC heeft aangegeven dat er voor de gemeente een aanzienlijke opgave ligt om de methode GWC uit te werken en operationeel te maken. Sinds het verschijnen van het rapport aan de GWC heeft de gemeente de uitwerking ter hand genomen om een beeld te krijgen van de stappen die moeten worden gezet om het advies te kunnen toepassen. In deze bijlage wordt per onderdeel beschreven hoe ver het advies van de GWC is uitgewerkt.

1.1. Een eerste analyse van de grondwaarde

In de methode van de GWC wordt de grondwaarde residueel bepaald door de WOZ waarde te verlagen met de opstalwaarde. De opstalwaarde wordt berekend door de bouwkosten te vermenigvuldigen met de verouderingsfactor. De methodes kennen derhalve verschillende paramaters en zullen dan ook in situaties kunnen verschillen.

Hier komt de analyse van de (eerste) uitkomsten en de vergelijking met de huidige grondwaarden (10)(2e)

1.2. De bepaling van canon en afkoopsom

De GWC adviseert de formule Francke & Frijns[1] als formule voor het canonpercentage. In de methode zijn formules gegeven voor, vaste canon, indexcanon en afkoop. In de formule voor canon zijn 3 variabelen opgenomen: de lange termijn reële rente, een risico opslag en de inflatie. De reële rente op basis van de langstlopende staatleningen zal in de tijd verschillen maar kan op het moment van het sluiten of wijzigen van een erfpachtcontract exact worden vastgesteld en is daardoor vrij van discussie. De GWC adviseert een ondergrens van 1% en een bovengrens van 3%. Vervolgens adviseert de GWC om de reële rente met de inflatie te verhogen. De Grondwaardecommissie stelt voor het canonpercentage actueel te bepalen waardoor het canonpercentage volledig mee beweegt met de ontwikkeling in de markt. Voor het risicopercentage geeft de Grondwaardecommissie een bandbreedte aan van 1,5% tot 2%. Om inzicht te krijgen waar de methode toe leidt zijn met onderstaande parameters voorbeeld berekeningen gemaakt.

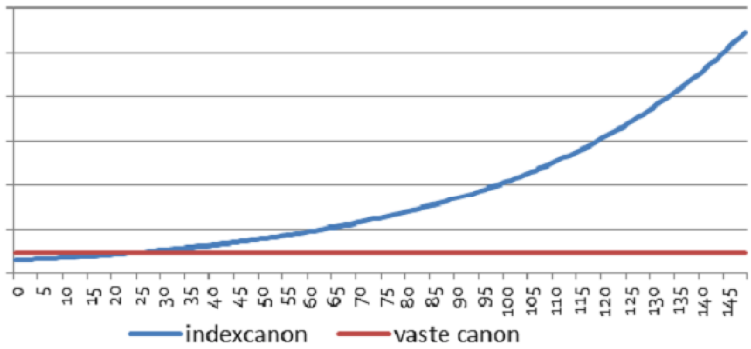
---

[1]) In het rapport Schoon schip (en het advies Frijns & Francke) bestaat de formule uit twee elementen maar wordt geconstateerd dat het eerste element convergeert naar 1 omdat de eenheid tijd (n) bij eeuwigdurend oneindig wordt. Dit blijkt niet helemaal juist. Het eerste element convergeert naar 1 omdat de grondwaardecommissie klaarblijkelijk de groeivoet van de grondwaarde en de inflatie aan elkaar gelijk stellen (Frijns & Francke doen dit niet). Zij benoemen deze aanname alleen niet als zodanig. Met deze aanname is de lengte van het tijdvak niet meer relevant. d = disconteringsvoet, i = prijsinflatie

Parameters GWC[2]	laag	Hoog
rente lange termijn (1)	1%	3%
risico opslag (2)	2%	1,5%
Inflatie (i)	2%	2%
d (1+2+i)	5%	6,5%

Canonberekening GWC		Laag	Hoog
Indexcanon %	$\frac{d-i}{1+d}$ =	$\frac{5\% - 2\%}{1 + 5\%}$ = 2,86%	$\frac{6,5\% - 2\%}{1 + 6,5\%}$ = 4,23%
Vaste canon %	$\frac{d}{1+d}$ =	$\frac{5\%}{1 + 5\%}$ = 4,76%	$\frac{7\%}{1 +7\%}$ = 6,10%

Als de indexcanon en vaste canon in de tijd worden gezet wordt duidelijk dat de twee in de verre toekomst erg uiteen lopen. De eerste 60 jaar zijn de verschillen redelijk beperkt:



Risicopercentage

Tijdens de consultatie is gebleken dat de het risicopercentage door sommigen te hoog wordt gevonden. Naar aanleiding hiervan is de totstandkoming van het risicopercentage op een rijtje gezet.

De Grondwaardecommissie (GWC) heeft in haar advies met betrekking tot het canonpercentage zich aangesloten bij het advies van de Francke en Frijns van 2 september 2013. Francke en Frijns zoeken in hun notitie naar een "marktconform systeem" (zie notitie, eerste regel onder kopje 2) voor de bepaling van het canonpercentage. In eerste instantie refereren Francke en Frijns voor het canonpercentage aan het begrip netto-aanvangsrendement (Het canonpercentage – de verhouding tussen het jaarlijkse canonbedrag en de grondwaarde aan het begin van een tijdvak – is als concept dus goed te vergelijken met het begrip netto-aanvangsrendement.). Hoe verwarrend ook is het netto-aanvangsrendement is, , niet het rendement dat beleggers maken op beleggingen in vastgoed maar een methode om door kapitalisatie van de huur de belegingswaarde in te schatten. Het canonpercentage is een manier om op basis van de grondwaarde de periodieke waarde ("grondhuurwaarde") in te schatten. De grondwaarde is een marktgegeven. Bij de

2) Parameters kunnen verschillen in de tijd, parameters gebaseerd op situatie 1-1-2014

bepaling van het canonpercentage gaat het ook niet om het rendement dat *de gemeente* zou eisen maar om de canon die *de markt* bereid is te betalen en waarbij de keuze tussen een vaste variabele canon of eeuwigdurende afkoop neutraal zijn voor de markt.

Francke en Frijns merken op dat het bepalen van een marktconform canonpercentage veel te maken heeft met het netto aanvangsrendement van vastgoedbeleggingen: "In een puur commerciële omgeving zou uitgifte van erfpachtgrond op dezelfde wijze kunnen geschieden als de commerciële verhuur van woningen. Uitgaande van een door de markt gewenst (totaal) rendement kan dan een jaarlijks huurrendement worden berekend. Het totaal rendement is namelijk gelijk aan het netto huurrendement (= netto-aanvangsrendement) plus verwachte waardestijging. Het gewenste totaal rendement op grond zal, zo nemen wij aan, dat op de verhuur van de totale woning (grond plus opstal) niet veel ontlopen."

Op basis van deze benadering maken Francke en Frijns in eerste instantie een inschatting van een marktconform canonpercentage van "ruwweg 3.5% á 4%" (bladzijde 2, vierde regel). Vervolgens benaderen Francke & Frijns het canonpercentage rekenkundig. Zij benoemen daarbij vijf verschillende risico's. Deze risico's gebruiken zij om te verklaren waarom de risico-opslag zich beweegt tussen 1,5% en 2%. Dat de markt een dergelijke risico-opslag hanteert blijkt uit de eerdere inschatting.

Het gaat hier ook niet specifiek over de risico's die de gemeente loopt maar meer in zijn algemeenheid welke risico's er in de perceptie van de markt zijn.

Nog verder uit te werken
In de komende maanden zal de methode GWC verder worden uitgewerkt. De uitwerking sluit aan bij de mijlpalen rondom Algemene Bepalingen, Overstapregeling en besluitvorming:

- Gereed bij inspraak AB
  - Methode waarop eventuele canonverhogingen bij o.a. wijzigingen van bestemming, gebruik en (behoudens bij woningen) vloeroppervlakte worden berekend
  - Methode van canonbetaling evenals de methode waarop je van canonbetalend kunt overstappen naar afkoop
- Gereed bij inspraak overstapregeling
  - Formule voor canonbetaling en afkoopsom
- Gereed bij besluitvorming over Algemene Bepalingen en grondprijzenbrief in gemeenteraad
  - Geen nadere uitwerking voorzien
- Gereed bij besluitvorming over overstapregeling in gemeenteraad
  - Geen nadere uitwerking voorzien

1.3. Een aantal concrete voorbeelden

Met de methode GWC is een viertal voorbeelden uitgewerkt.

voorbeeld 1: portiekwoning in 19e eeuwse gorde				
type woning	portiekwoning			
oppervlakte	65	m² gbo		
bouwjaar	1905			
staat v onderhoud	gemiddeld			
WOZwaarde	€ 250.000	*prijspeil2014*		
bouwkosten	€ 150.000	*prijspeil 2014*		
verouderingsf.	0,966			
opstalwaarde	€ 144.900			
canonpercentage			laag	hoog
Grondwaarde eigen grond			€ 105.100	€ 105.100
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 105.100	€ 105.100
Eeuwigdurend indexcanon			€ 3.003	€ 4.441
Eeuwigdurend vaste canon			€ 5.005	€ 6.415

voorbeeld 2: portiekwoning in 19e eeuwse gorde				
type woning	portiekwoning			
oppervlakte	65	m² gbo		
bouwjaar	1905			
staat v onderhoud	laag			
WOZwaarde	€ 200.000	*prijspeil2014*		
bouwkosten	€ 150.000	*prijspeil 2014*		
verouderingsf.	0,652			
opstalwaarde	€ 97.800			
canonpercentage			laag	hoog
Grondwaarde eigen grond			€ 102.200	€ 102.200
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 102.200	€ 102.200
Eeuwigdurend indexcanon			€ 2.920	€ 4.318
Eeuwigdurend vaste canon			€ 4.867	€ 6.238

voorbeeld 3: eengezinswoning in nieuwe woning				
type woning	eengezins rij 3-laags, plat dak			
oppervlakte	150	m² gbo		
bouwjaar	2006			
staat v onderhoud	hoog			
WOZwaarde	€ 450.000	*prijspeil2014*		
bouwkosten	€ 250.000	*prijspeil 2014*		
verouderingsf.	1,001			
opstalwaarde	€ 250.250			
canonpercentage			laag	hoog
Grondwaarde eigen grond			€ 199.750	€ 199.750
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 199.750	€ 199.750
Eeuwigdurend indexcanon			€ 5.707	€ 8.440
Eeuwigdurend vaste canon			€ 9.512	€ 12.191

voorbeeld 4: eengezinswoning in nieuwe woning				
type woning	eengezins rij 3-laags, plat dak			
oppervlakte	150	m² gbo		
bouwjaar	2012			
staat v onderhoud	hoog			
WOZwaarde	€ 450.000	*prijspeil2014*		
bouwkosten	€ 250.000	*prijspeil 2014*		
verouderingsf.	1			
opstalwaarde	€ 250.000			
canonpercentage			laag	hoog
Grondwaarde eigen grond			€ 200.000	€ 200.000
Eeuwigdurend afkoopsom			€ 200.000	€ 200.000
Eeuwigdurend indexcanon			€ 5.714	€ 8.451
Eeuwigdurend vaste canon			€ 9.524	€ 12.207

1.3. De methode GWC bij nieuwe uitgiftes

Bij nieuwe uitgiftes is nog geen WOZ waarde van het pand bekend waardoor de grondwaarde niet kan worden bepaald door de WOZ waarde te verlagen met de bouwkosten. De gemeente zal de marktwaarde bij uitgifte marktconform bepalen, deze uitgangspunten zullen worden vastgelegd in de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen grondprijzenbrief. Met de dienst belastingen wordt overleg gevoerd over de wijze waarop deze marktwaarde en de latere WOZ bepaling zich tot elkaar verhouden. De gemeente zal de bouwkosten bepalen op basis van de stichtingskosten. Dit betekent dat de manier waarop de gemeente in het huidige voortdurende erfpachtstelsel grond uitgeeft niet verandert waar het gaat om de bepaling van de grondwaarde. Wel zullen de grondprijzen worden aangepast omdat er een waardeverschil is tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Daarnaast zal de methodiek om de canon en afkoopsom te bepalen worden aangepast aan de methode van de GWC.

De GWC stelt dat de afkoopsom (gelijk aan de grondwaarde) voor eeuwigdurende erfpacht tussen de 13% en 30% (afhankelijk van het actuele canonpercentage) hoger zal zijn dan de afkoopsom bij voortdurende erfpacht (afhankelijk van de variabele parameters in het canonpercentage). Dat zou betekenen dat wanneer de gemeente op dezelfde locatie in de stad een gelijkwaardig perceel op de markt zet voor respectievelijk eeuwigdurend én voortdurend er een prijs in afkoopsom is van tussen de 13% en 30%
In de praktijk kan dit waardeverschil niet worden gemeten, immers de gemeente zal bij invoering van het nieuwe stelsel enkel nog in eeuwigdurende erfpacht grond ontwikkelen. Dat betekent dat

de hogere waarde die ontstaat als gevolg van eeuwigdurende erfpacht niet meetbaar is maar wel optreed.

In de gemeentelijke grondprijzenbrief eeuwigdurende erfpacht zullen de afkoopsommen die horen bij eeuwigdurende erfpacht jaarlijks worden vastgelegd.

1.4. De methode GWC bij overstappen van woningeigenaren

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 college neemt dit over. Dit betekent feitelijk dat ook als een erfpachter tussentijds overstapt in de financiële voorwaarden waaronder die overstap plaats kan vinden, de gemeente rekening houdt met de geldende canon of afkoopsom voor het lopende erfpachtrecht. Als een erfpachtrecht aan het einde van een tijdvak overgaat naar eeuwigdurende erfpacht is daarvan geen sprake. De gemeente gaat dan ook niet mee in de wens van erfpachters om de eerder over de periode voor overstap betaalde canons in mindering te brengen op de nieuw te betalen canon.
Dit laat overigens onverlet dat een erfpachter tussentijds kan overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. Hoe werkt het op het moment dat een erfpachter op 1 oktober 2016 wil overstappen naar het nieuwe stelsel.

Stap 1: Bepaling van de Grondwaarde
Grondwaarde = WOZ – Opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor), waarbij:
- WOZ peildatum = 1-1-2014
- Bouwkosten
- Verouderingsfactor voor wonen conform tabel GWC

Stap 2: Bepaling canon met de methode Frijns/Francke, peildatum 1-1-2014
- Index canon
- Vaste canon
- Afkoopsom

Stap 3: Verminderen canon / afkoopsom met de nog te bepalen korting (onderwerp van gesprek bij de overstapregeling)

Vervolgens zijn er verschillende mogelijkheden hoe om te gaan met het respecteren van de huidige contracten enerzijds en de nieuwe canon anderzijds. Er kan voor worden gekozen om de bedragen met elkaar te verrekenen zodat vanaf het moment van overstap eeuwigdurend het zelfde bedrag moet worden betaald. Er kan ook voor worden gekozen over te stappen en daarbij af te spreken dat het nieuwe canonbedrag in gaat op het moment dat het oorspronkelijke voortdurende tijdvak zou zijn afgelopen. Of beide opties worden aangeboden zal nog worden bezien. Hiervoor is het nodig om de regeling verder uit te werken en de financiële gevolgen voor de gemeentebegroting en transparantie voor de woningmarkt in beeld te brengen

In de situatie waarbij de canon wordt verrekend zou het als volgt werken.
Stap 4: Netto contant maken van de afkoopsom naar moment van overstap

De bepaalde afkoopsom op het moment van overstap hoeft niet eerder te worden voldaan dan het moment waarop het huidige tijdvak is afgelopen. Stel een tijdvak loopt door tot 2036 dan wordt eerst bepaald wat de afkoopsom aan het einde van het tijdvak zou zijn (verhogen met inflatie) om hiervan vervolgens de netto contante waarde naar 1 oktober 2016 te bepalen. Daarmee is de afkoopsom bepaald die in dit voorbeeld op 1 oktober 2016 moet worden voldaan om over te stappen naar het nieuwe stelsel.

Of

Stap 4: Verrekenen van huidige (voortdurende) canonbedrag met eeuwigdurend canonbedrag
De bepaalde canon op het moment van overstap hoeft niet eerder te worden voldaan dan het moment waarop het huidige tijdvak is afgelopen. Stel een tijdvak loopt door tot 2036 dan zou het huidige canonbedrag tot dat moment worden voldaan en vanaf dat moment het nieuwe canonbedrag gaan gelden. Vanuit duidelijkheid voor kopers en verkopers lijkt het wenselijk om in plaats daarvan de beide canonbijdragen op het moment van overstap met elkaar te verrekenen zodat er bij het moment van overstap eeuwigdurend duidelijkheid is over het canonbedrag.

Illustratie van de overstap

Onderstaand worden verschillende tijdvaksituaties (0, 20, 40 jaar looptijd) in beeld gebracht bij een overstap op 1 oktober 2016, uitgaande van het 'lage' canonpercentage. Verder wordt er vanuit gegaan dat het canonbedrag 1.000 euro bedraagt (niet geheel realistisch omdat dit bedrag mede afhankelijk van de looptijd zal zijn). Ook is de korting buiten beschouwing gelaten.

	0 jaar rest tijdvak	**20 jaar rest tijdvak**	**40 jaar rest tijdvak**
Grondwaarde	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Afkoopsom per 10-2016	€ 50.000	€ 33.500[3]	€ 22.500[4]
Indexcanon eind tijdvak	€ 1.196,17	€ 1.777,45	€ 2.641,20
Vaste canon eind tijdvak	€ 2.153,11	€ 2.153,11	€ 2.153,11
Huidig voortdurend canon	*€ 1.000*	*€ 1.000*	*€ 1.000*
Uitgemiddelde eeuwigdurende canon bij indexcanon per 10-2016	€ 1.196,17	€ 1.471	€ 1.725
Uitgemiddelde eeuwigdurende canon bij vaste canon per 10-2016	€ 2.153,11	€ 1.449	€ 1.1975

Ook voor bovenstaande tabel geldt dat hieraan niet in absolute zin en voor individuele situaties conclusies kunnen worden getrokken.

3) Netto contant gemaakt met inflatie 2% en reële rente van 4%

4) Netto contant gemaakt met inflatie 2% op basis van reële rente van 4%

1.5. De methode GWC bij overstappen commercieel vastgoed

Het principe voor de overstap bij commercieel is de door de GWC benoemde residuele methode. Voordat de formule kan worden toegepast moet er nog een aantal punten worden uitgewerkt zodat een besluit kan worden genomen over de manier waarop de formule kan worden toegepast.

WOZ waarde
De GWC geeft aan dat zij bij de bepaling uitgaat van de marktwaarde en dat daarvoor de WOZ waarde een goede parameter is die komende jaren nog zal verbeteren. Zoals ook in de consultatie door partijen aangegeven gaat de WOZ waarde uit van de fictie leegstand. Hierdoor verschillen de WOZ waardes tussen leegstaande en in gebruik zijnde panden niet terwijl de marktwaarde wel degelijk (en ook substantieel) verschilt.
Onderzocht moet worden om welke verschillen het gaat en op welke wijze de WOZ waarde dan kan worden gehanteerd voor het bepalen van de juiste marktwaarde.
Een ander punt is dat bij commercieel vastgoed sprake is van een grote diversiteit. Kantoren, bedrijfsruimtes en winkels zijn al heel verschillend maar ook is er veel eenmalig/uniek vastgoed die lastig generiek zijn te bepalen (denk aan klimhallen). Gekeken moet worden in hoeverre hier bij de toepassing van de GWC methodiek maatwerk noodzakelijk is.
Bij commercieel vastgoed komt het veel voor dat de objectbegrenzing die voor de WOZ wordt gehanteerd niet overeenkomt met het erfpachtrecht. Op dit moment is hiervoor een geautomatiseerde vorm nog niet mogelijk. Handmatig is het wel mogelijk en daardoor zijn ook goed voorbeeldberekeningen en illustraties te maken maar een generiek inzicht kan nog niet worden gemaakt. Met dienst belastingen wordt gekeken op welke wijze de relatie tussen WOZ object en erfpacht object zo eenvoudig mogelijk is te maken.

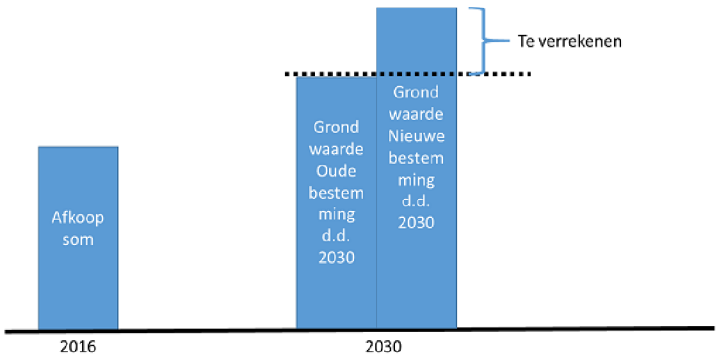
Verouderingsfactor
De GWC heeft de verouderingsfactor gegeven voor woningbouw, maar voor de commerciële vastgoedsegmenten ontbreekt deze. In de expertsessie commercieel vastgoed hebben de vastgoedadviseurs aangegeven dat het bepalen van de verouderingsfactor mogelijk is. Afgesproken is om op basis van onderzoek door de vastgoedadviseurs commercieel een voorstel uit te werken voor de wijze waarop de verouderingsfactor kan worden bepaald en gebruikt.

Korting
In het huidige stelsel geeft de gemeente bij commercieel vastgoed korting (depreciatie) van 25% op de berekende grondwaarde. Het al dan niet geven van korting en de omvang daarvan in het nieuwe stelsel hangt samen met de uitwerking die ten aanzien van WOZ en verouderingsfactor nog plaats vindt.
Een voorstel voor de wijze waarop wordt omgegaan met korting voor commercieel vastgoed zal dan ook onderdeel uitmaken van de overstapregeling voor commercieel vastgoed.

1.6. Wijzigingen Bestemming, gebruik en vloeroppervlakte bij methode GWC

Als in het nieuwe stelsel bestemmingswijzigingen of bij commercieel vastgoed volume wijzigingen plaats hebben vindt aanpassing van het erfpachtcontract en de canon plaats. De gemeente

bepaald met de methode GWC het actuele grondwaardeverschil van de bestemmings- of volumewijziging. Er wordt dus geen vergelijking gemaakt tot de oorspronkelijk bepaalde grondwaarde. Hierdoor wordt voorkomen dat er sprake is van afroming van een grondwaarde ontwikkeling ontstaan binnen de huidige functie. Als dit waardeverschil negatief is blijft de canon en de eventuele afkoopsom ongewijzigd tenzij de gemeente besluit hiervan af te wijken om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Op het moment dat er een positief waardeverschil is wordt op basis van het grondwaardeverschil de aanvullende canon of afkoopsom bepaald. Als er sprake is van canonbetaling wordt de canon met dit bedrag verhoogd. Als er sprake is van afkoop wordt de aanvullende afkoopsom gefactureerd. Onderstaand is de systematiek schematisch weergegeven.



1.7. Fiscaliteit

Er is fiscaal advies ingewonnen over de inrichting van het eeuwigdurende stelsel. In september zal hierover een eerste oriënterende gesprek plaats vinden met de rijksbelastingdienst. Bij het verschijnen van de Algemene Bepalingen zal de Rijksbelastingdienst een formele toets uitvoeren en pas op dat moment wordt duidelijk of de Rijksbelastingdienst de analyse onderschrijft. Het fiscale advies van KPMG gaat in op de volgende aspecten:

- **Inkomstenbelasting voor de particuliere erfpachter met een eigen woning**
  De fiscale behandeling van canon en afkoopsom zijn gelijk aan de huidige Algemene Bepalingen (AB). De periodieke canon betalingen zijn aftrekbaar op grond van artikel 3.120 Wet IB 2001. Een schuld die is aangegaan ter financiering van de afkoop kwalificeert als eigenwoningschuld op grond van artikel 3.119a Wet IB 2001. De afkoop is niet aftrekbaar.
- **Inkomstenbelasting/Vennootschapsbelasting, de ondernemer**
  De fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. De ondernemer kan de periodieke canonbetalingen in aftrek brengen (fiscale behandeling gelijk aan huur).
  De ondernemer wordt voor fiscale doeleinden bij afkoop als eigenaar van de grond aangemerkt doordat de economische eigendom bij de ondernemer ligt als gevolg van de eeuwigdurende afkoop. Bij eeuwigdurende erfpacht kan de erfpachter over de grond fiscaal niet afgeschrijven.
- **Overdrachtsbelasting bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten**
  De fiscale behandeling van afkoop en canon is gelijk aan de huidige AB. Er is overdrachtsbelasting verschuldigd bij de uitgifte van een nieuw recht tenzij uit anderen hoofde een vrijstelling van toepassing is. Als sprake is van een bouwterrein voor de BTW is er

op basis van de samenloopregeling geen overdrachtsbelasting verschuldigd. In alle overige gevallen is de maatstaf van heffing gelijk aan de gekapitaliseerde waarde van de canon of in het geval van afkoop, aan de afkoopsom.

- **Overdrachtsbelasting bij bestaande rechten**
  Bij een overstap is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat niet meer dan de schuldplichtigheid wijzigt. Op grond van artikel 9 lid 2 is er geen sprake van een belast waarde verschil. De canonverhoging of verhoging van de afkoopsom is feitelijk een vergoeding voor de Gemeente voor het afzien van toekomstige canon verhogingen bij einde tijdvak (los van indexatie).
- **BTW bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten**
  De fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. Bij eerste ingebruikname van de grond is sprake van een belaste prestatie. Er is in dit geval btw verschuldigd over de waarde in economisch verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft, oftewel over de waarde van de volle eigendom zonder rekening te houden met de beperkte rechten. Doordat de canon gelijk wordt gesteld aan de waarde in economisch verkeer van de onderliggende zaak is over de periodieke canon betalingen geen btw verschuldigd.
  De fictie dat een canon gelijk wordt gesteld aan de waarde economisch verkeer geldt bij letterlijke lezing mogelijk niet voor een afkoopsom. Hierdoor wordt de uitgifte van een nieuw recht mogelijk niet als levering aangemerkt maar als vrijgestelde verhuurdienst (waardoor de gemeente o.a. wordt geconfronteerd met niet aftrekbare btw op samenhangende kosten). Voorstel richting Belastingdienst is om ook een afkoopsom gelijk te stellen aan de waarde economisch verkeer. Ter onderbouwing kan worden verwezen het naar advies grondwaarde commissie waar wordt gesteld dat de waarde eeuwigdurend erfpacht nagenoeg gelijk is aan waarde grond in volle eigendom.
- **Btw bestaande rechten**
  Bij een wijziging van een erfpachtrecht is het verschil in waarde in economisch verkeer vóór en ná de wijziging de maatstaf van heffing voor de btw. Omdat de betaalde canon of afkoopsom als waarde in economisch verkeer wordt beschouwd is er geen sprake van een verschil en daarmee btw-plichtigheid voor bestaande rechten.

1.8. De deskundigenprocedure

De overstap naar het nieuwe stelsel zal tussentijds vrijwillig zijn. Of de overstap einde tijdvak ook vrijwillig zal zijn zal onderwerp van gesprek zijn bij de overstapregeling.
Indien de overstap aan het einde van het tijdvak verplicht zal zijn (de gemeente zegt in dat geval de nieuwste Algemene Bepalingen aan zoals dat nu ook gebeurd in het voortdurende erfpachtstelsel) kan de erfpachter de gemeentelijke aanbieding worden verworpen door de erfpachter en stelt niet de gemeente maar drie deskundigen de hoogte van de canon vast.

De GWC is van mening dat de deskundigenrapporten, hoewel ze transparant zijn, in de onderbouwing achter blijven. Er lijkt ruimte voor de gemeente te zijn om deskundigen rapporten waarvoor dat geldt aan te vechten.
Het ligt voor de hand dat de gemeente bij invoering van het nieuwe stelsel er bij deskundigen op aan zal dringen de onderbouwing van de rapporten aan te laten sluiten op de systematiek van de GWC. Ook zou de gemeente kunnen overwegen om deskundigen rapporten aan te vechten die in onderbouwing achterblijven maar ook hier zal bij de uitwerking van de overstapregeling aandacht voor zijn.

1.9. Eeuwigdurende erfpacht en speculatie

Het college werkt conform coalitieakkoord aan een geactualiseerd anti speculatiebeleid waarbij nadrukkelijk is gekeken naar de effecten van eeuwigdurende erfpacht op speculatie.
In expertsessies met vastgoedadviseurs zijn de mogelijkheden van speculatie uitgediept en is geconcludeerd dat het advies GWC geen nieuwe mogelijkheden voor speculatie geeft omdat:

- De methodiek is transparant, eenduidig en voor iedereen gelijk
- Lopende rechten worden gerespecteerd, zij worden uitgediend waardoor geen ongelijkheid of fasevoordeel ontstaat.
- Eventuele korting geldt voor iedereen onder dezelfde voorwaarden op hetzelfde moment na een transparant bestuurlijk besluit
- De WOZ wordt bepaald op basis van duidelijk (door het rijk vastgelegde) methodiek en hierop is toezicht
- Voor de opstalwaarde wordt een systematiek gebruikt die is vastgelegd in het grondprijsbeleid en vervolgens voor iedereen op die wijze wordt toegepast.
- Als erfpachters tussentijds de mogelijkheid zou worden geboden om te wisselen tussen indexcanon en vaste canon zou je dat wel als vorm van speculatie kunnen zien. Het is dan ook wenselijk om tussentijds wisselen tussen de 2 canonvormen niet mogelijk te maken, eens gekozen blijft gekozen.