Gemeente Amsterdam

5. Kiezen voor de gewenste bouwstenen

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg, wethouder Choho en wethouder Ivens
Van	Projectteam VES
Datum	16 maart 2017

Gevraagde beslissingen:

Ten aanzien van de buurtstraatquote (BSQ) in te stemmen met:

1. Voor de berekening van de BSQ de laagste van de 2 WOZ-waarden te nemen: 1-1-2014 of 1-1-2015
2. De aanpassingen van de herbouwkosten met de volgende onderdelen:
   a. Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde
   b. Opnemen hogere kwaliteitstoeslag in de opstalwaarde
   c. Aanpassen opstalwaarde van met name grote eengezinswoningen
   d. Alleen een grondquote bij volledig afgeronde woningen.
3. De financiële effecten van de onder beslispunten 1 en 2 genoemde maatregelen.
4. Voor de BSQ wordt geen bovengrens vastgesteld.

Ten aanzien van de WOZ data

5. Kennis te nemen van de door Belastingen gedurende 2015 doorgevoerde opschoning van bouwtypologieën in het WOZ-bestand in relatie tot de grondwaardebepaling.

Voor het wegnemen van het "mes op de keel" aan te geven welke bouwstenen gewenst zijn:

6. Het beslismoment voor overstap verlengen tot en met 2018, maar de start van de indexering voor alle overstappers in 2017 en 2018 in te laten gaan op 1-1-2017 (*advies: ja).*
7. De grondwaarde van 2014 (vermeerderd met inflatie) voor altijd de grondslag voor overstappen (*advies: nee).*
8. Versterken van het vangnet voor bestaande erfpachters zodat niemand het huis uit hoeft als gevolg van de canonsprong door:
   a. Uitbreiden vangnetregeling met mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling (*advies: ja)*
      of
   b. Uitstellen van de canonsprong tot verkoop in casu kwijtschelding van canon (*advies: nee*).

Ten aanzien van de versterking van "redelijk en billijk" aan te geven welke bouwstenen gewenst zijn:

9. De gemeente neemt de notariskosten voor erfpachters met een woonbestemming die in 2017-2018 een verzoek tot overstap indienen voor haar rekening tot een maximum van 2.000 euro (*advies: ja*).
10. Moet er voor overstappers een overstappremie zijn, en zo ja van welke omvang (*geen advies).*
11. Moet er naast een 5%-korting voor verhuurde woningen nog een additionele afslag zijn bij woningen waarvoor in het erfpachtcontract de sociale verhuur wordt opgenomen en er ook binnen de sociale verhuur wordt verhuurd (*advies: nee*).

12. Moet er na toepassing van de uit beslispunten 1 t/m 10 gekozen bouwstenen nog een additionele verlaging van de erfpachtkosten zijn als onderdeel van de methode grondwaardebepaling (dus voor voortdurende én eeuwigdurende erfpacht). En zo ja,
    a. hoe groot moet deze korting zijn (*geen advies*);
    b. wordt deze korting toegevoegd als verhoging van de depreciatie, afzonderlijk als verdeling van de waardeontwikkeling tussen gemeente en erfpachter of vanwege de bandbreedte in de BSQ's (*geen advies*).

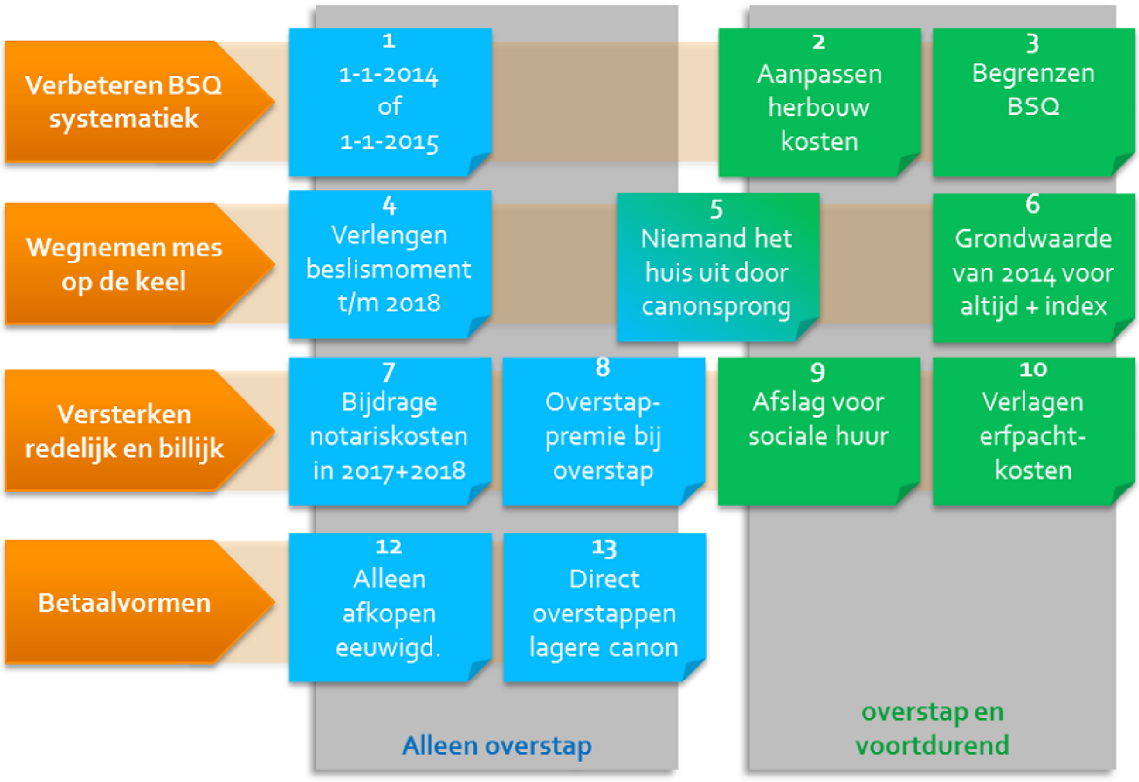
Ten aanzien van de betaalvormen in te stemmen met:

13. De mogelijkheid voor erfpachters om op het moment van overstap alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen (*advies: ja).*
14. Geen mogelijkheid te bieden om bij overstappen direct over te kunnen stappen naar het eeuwigdurende canonbedrag (*advies: ja).*

Toelichting

Naar aanleiding van het BT van 13 februari zijn verschillende optimalisaties uitgewerkt van de Overstapregeling, het beleid grondwaardebepaling en het aanvullend erfpachtbeleid. Deze optimalisaties kunnen worden ingezet om tot een Overstapregeling, methode van grondwaardebepaling en aanvullend beleid te komen die op draagvlak in de raad en de burger kunnen rekenen. We hebben de optimalisaties als afzonderlijke bouwstenen uitgewerkt en zoveel mogelijk de financiële impact per bouwsteen in beeld gebracht. Sommige bouwstenen zijn strijdig met andere of overlappen elkaar. Niet alle bouwstenen kunnen dus tegelijk worden gekozen. Daarnaast zal het totale al dan niet gewenste financiële effect van invloed zijn op de hoeveelheid te kiezen bouwstenen.
De bouwstenen beginnen allemaal bij het vertrekpunt dat het college vasthoudt aan de residuele methode van grondwaardebepaling zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie.

Het gaat om de volgende bouwstenen:



Met uitzondering van de aanpassing van de herbouwkosten, zijn alle bouwstenen bestuurlijke keuzes.

Ad 1. Gebruik maken van de laagste WOZ-waarde van peildatum 2014 of peildatum 2015
In de Overstapregeling staat opgenomen dat bij tussentijds overstappen de WOZ van 2 jaar eerder wordt gehanteerd. Voor tussentijds overstappen in 2017 wordt echter een uitzondering gemaakt: hiervoor geldt de WOZ-waarde met peildatum 2014. Richting erfpachters is deze keuze als voordelig gepresenteerd, omdat de WOZ met peildatum 2015 gemiddeld 9% hoger ligt. Er is echter een aantal erfpachters voor wie de WOZ-waarde met peildatum 2015 lager uitvalt dan die van 2014. Zij hebben dus een nadeel van deze keuze. Omdat het de bedoeling van de keuze voor 2014 was om de erfpachter een voordeel te geven ligt het dus voor de hand om de WOZ van 2015 te hanteren als deze voordeliger is dan die van 2014. Het kiezen voor de laagste WOZ-waarde betekent een voordeel voor de betreffende erfpachter en dus een financieel nadeel voor de gemeente.

Ongeveer 2.000 eengezinswoningen (5% van het totaal aantal eengezinswoningen die in aanmerking komen voor overstap) hebben een lagere WOZ-waarde 2015 dan 2014. Gemiddeld genomen is het verschil € 32.000 per woning. Dit betekent dat de WOZ-waarde van eengezinswoningen door de laagste van 2014 of 2015 te nemen met ongeveer € 60 miljoen daalt. Ongeveer 15.000 meergezinswoningen (10% van het totaal aantal meergezinswoningen die in aanmerking komen voor overstap) hebben een lagere WOZ-waarde 2015 dan 2014, waarbij het gemiddelde verschil € 8.000 per woning is. Hierdoor daalt de totale WOZ-waarde van de meergezinswoningen met € 120 miljoen.

Daar waar meerdere objecten binnen één buurtstraat een lagere WOZ-waarde 2015 hebben zal dit ook een drukkend effect hebben op de BSQ en daarmee op de erfpachtgrondwaarde van alle woningen in die buurtstraat. In totaal worden de BSQ's van circa 1.300 buurtstraten lager. Ook worden in circa 100 buurtstraten de BSQ's hoger. Dit laatste komt doordat de gewijzigde woningtypen in 2015 tot lagere opstalwaarden kunnen leiden en dus tot een hogere BSQ. Het effect is op de BSQ's is echter beperkt. De gemiddelde BSQ's voor zowel meergezinswoningen als eengezinswoningen dalen met enkele tiende van procentpunten.

Ad 2a. Opnemen funderingskosten in de opstalwaarde
De funderingskosten waren niet meegenomen in de opstalwaarde en daarmee niet in de BSQ tijdens de inspraak, met als argument dat de fundering kan worden hergebruikt. Veel insprekers hebben aangegeven dit oneerlijk te vinden. Er is daarom aan het externe bouwkostenbureau gevraagd de funderingskosten in beeld te brengen voor meergezinswoningen en eengezinswoningen bij de verschillende woninggrootten. Deze zijn vervolgens verwerkt in de opstalwaarden en BSQ's. Door het opnemen van de funderingskosten is de opstalwaarde gestegen en dalen de BSQ's. Het effect van deze maatregel is grofweg:

- De gemiddelde BSQ bij meergezinswoningen daalt van 30 % naar 28%
- De gemiddelde BSQ bij eengezinswoningen daalt van 37 % naar 33%
- Dit effect is groter bij kleine en goedkope woningen dan bij grote en duurdere woningen.

Ad 2b. Opnemen hogere kwaliteitstoeslag in de opstalwaarde
In de opstalwaarde die tijdens de inspraak is gebruikt is een toeslag voor extra kwaliteit gehanteerd voor duurdere woningen en een afslag voor goedkopere woningen. Met deze toeslag wordt het kwaliteitsverschil tussen een goedkopere en een duurdere woning beprijsd (duurdere woningen kennen een gemiddeld genomen duurder materiaalgebruik) ten opzichte van de gemiddeld berekende woning. Woningen die duurder zijn dan de gehanteerde gemiddelde marktwaarde krijgen een kwaliteitstoeslag van € 4 per m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² hogere WOZ-waarde. Goedkopere woningen krijgen een kwaliteitsafslag van € 3 per m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² lagere WOZ-

waarde. Deze toeslag is deels arbitrair en een hogere kwaliteitstoeslag is goed te beargumenteren en daarmee verdedigbaar. Woningen met een hogere WOZ-waarde hebben over het algemeen een hoger afwerkingsniveau én hogere bijkomende kosten (kosten voor bijvoorbeeld architect en leges, maar ook voor risico-opslagen). Er zijn daarom berekeningen gemaakt met een hogere kwaliteitstoeslag, namelijk € 12 per m² (totaal € 16 per m²) op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² hogere WOZ-waarde bij duurdere woningen en zonder de kwaliteitsafslag voor elke € 100 per m² lagere WOZ-waarde bij goedkopere woningen. Het effect van deze maatregel is grofweg:

- De gemiddelde BSQ bij meergezinswoningen daalt van 30 % naar 27 %
- De gemiddelde BSQ bij eengezinswoningen daalt van 37 % naar 35%
- Het effect is groter op duurdere woningen omdat hun herbouwkosten sterker stijgen waardoor de BSQ sterker daalt.

Ad 2c. Aanpassen opstalwaarde van met name grote eengezinswoningen (c.q. afvlakken opstalwaardecurve)

Bij de BSQ's die tijdens de inspraak voorlagen zijn voor de bepaling van de opstalwaarde per woningtype curves gemaakt waaruit duidelijk wordt dat de kosten per m² voor een grote woning lager zijn dan voor een kleine woning. Dit is gebaseerd op het idee dat in een kleine en een grote woning grotendeels gelijke voorzieningen aanwezig zijn (beide hebben één meterkast, één ontsluiting etc.). Insprekers gaven aan vooral de herbouwkosten van grote woningen niet als reëel te herkennen.
Dit gaf aanleiding om nog eens goed naar het afwerkingsniveau te kijken dat is opgenomen in de opstalwaarde. Het afwerkingsniveau zoals dat opgenomen is in de opstalwaarde is als standaard te bestempelen voor nieuwbouwwoningen en er is gezocht naar een iets hoger afwerkingsniveau om daarmee tegemoet te komen aan de erfpachters die aangeven dat investeringen in de woning onterecht afgeroomd zouden worden. Hierbij zijn kostenposten opgenomen voor vloer-, plafond- en wandafwerking en kosten voor dakterras en/of tuin bij eengezinswoningen.

Daarnaast is de projectgrootte van grote eengezinswoningen naar beneden bijgesteld waardoor de opstalwaarde toeneemt; het is immers relatief kostbaarder om een project met weinig woningen te realiseren dan een project met veel woningen. Tot slot is in de opstalwaarde van eengezinswoningen een deel van de kosten voor het realiseren van een kopgevel verwerkt. In de toelichting van beslispunt 5 is aangegeven dat de WOZ veel woningtypen heeft aangepast. Dit betrof veel tussenwoningen die omgezet zijn naar een hoek- of eindwoning. Dit was ook logisch omdat het bestand van 2014 in totaal maar drie eindwoningen kent en zeer veel tussenwoningen. Voor de berekeningen van de BSQ maken we gebruik van het bestand van 2014 maar op het punt van de tussenwoningen weten we dat dit leidt tot veel te hoge BSQ's, wat nu door het opnemen voor kosten van een kopgevel gecorrigeerd wordt.
Het effect van bovenstaande aanpassingen is grofweg:

- De gemiddelde BSQ bij meergezinswoningen daalt van 30% naar 27%
- De gemiddelde BSQ bij eengezinswoningen daalt van 37% naar25%.

Ad 2d. Alleen een grondquote bij volledig afgeronde woningen

In het 'beleid grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten' is opgenomen dat de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald op basis van woningen met volledig afgeronde bebouwingen. Van woningen die na peildatum 1-1-2014 zijn opgeleverd kan logischerwijs geen erfpachtgrondwaarde worden bepaald. Op 1-1-2014 was de bebouwing immers nog niet afgerond. In de berekeningen voor de BSQ's waren deze woningen echter wel en dus onterecht meegenomen. Deze woningen zijn nu uit de berekeningen verwijderd.

Het effect van deze aanpassing op de gemiddelde BSQ is zeer beperkt. Wel vallen voor enkele buurtstraten de BSQ's weg doordat het aantal referenties om de BSQ te bepalen te weinig is. Dat zal bij de definitieve vaststelling dus in een beperkt aantal gevallen leiden tot reacties dat erfpachters eerst wel en nu geen BSQ meer hebben.

Ad 3. De financiële effecten van de onder beslispunten 1 en 2 genoemde maatregelen
Alle voorgaande aanpassingen zijn verwerkt in het bestand en op basis hiervan is inzichtelijk gemaakt wat het effect van de aanpassingen gezamenlijk is op de hoogte van de BSQ's en de gemeentelijke opbrengsten. Dit betreffen grove analyses en de uitkomsten zijn nog niet vergeleken met het huidige grondprijsbeleid en hoe de prijzen zich tot elkaar verhouden.

Na het BT worden de aanpassingen die akkoord bevonden zijn zorgvuldig in het hele bestand doorgerekend waardoor de definitieve uitkomsten anders kunnen zijn. De aanpassingen leiden er toe dat de BSQ's dalen, waarbij de daling sterker is bij eengezinswoningen dan bij meergezinswoningen.
Alle verschillen zijn weergegeven ten opzichte van de voorstellen en berekeningen zoals die in de inspraak hebben gelegen, dus zonder verwerking van een eventuele aanpassing van de deskundigenafslag voor de berekening van de inkomsten uit het huidige erfpachtstelsel.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de onderzochte aanpassingen gezamenlijk zorgen voor een daling van de gemiddelde BSQ bij meergezinswoningen van 30% naar 23% en bij eengezinswoningen van 37% naar 21%. Deze verlaging van de BSQ's leidt tot een daling van de toekomstige gemeentelijke inkomsten van grofweg € 600 miljoen. De aanvankelijk door Rebel geraamde gemeentelijke inkomsten indien alle erfpachters in 2017 tussentijds overstappen zakken daarmee van € 3.374 miljoen naar circa € 2.760 miljoen voor de komende 100 jaar. Dit betekent dat wanneer iedereen in 2017 tussentijds overstapt naar het eeuwigdurende stelsel de inkomsten voor de gemeente 36% lager zijn ten opzichte van blijven in het voortdurende stelsel. In het rapport van Rebel lag dit verschil op 22%. Hieronder wordt nader ingegaan op de verschillen.

	Meergezinswoningen	**Eengezinswoningen**
Gemiddelde BSQ bij inspraak	30%	37%
Gemiddelde BSQ na aanpassingen	23%	21%
Hoogste BSQ bij inspraak	60%	80%
Hoogste BSQ na aanpassingen	50%	67%
Aantal woningen met BSQ>60% bij inspraak	0	2.000
Aantal woningen met BSQ>60% na aanpassingen	0	600

Verder valt het volgende op:
- Bij meergezinswoningen dalen de gemiddelde BSQ's sterker bij woningen met een hoge WOZ-waarde.
- Bij eengezinswoningen is de daling van de BSQ over alle WOZ categorieën nagenoeg gelijk.
- Het aandeel woningen met een BSQ tussen de 5% en 10% stijgt bij zowel de meergezinswoningen (van 25% naar 32%) als de eengezinswoningen (van 1% naar 29%).
- Het aandeel woningen met een BSQ van meer dan 40% daalt aanzienlijk, bij meergezinswoningen van 23% naar 5% en bij eengezinswoningen van 35% naar 12%.

Onderstaande tabel geeft de resultaten van de berekeningen in de weergave van Rebel.

Oorspronkelijke tabel uit rapport Rebel

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	% t.o.v. voortdurend
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%

Met aanpassingen aan BSQ

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	% t.o.v. voortdurend
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	2.760	64%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	7.200	166%

Ad 4. Voor de BSQ wordt geen bovengrens vastgesteld

Circa 6% van de erfpachters had in de inspraak een BSQ hoger dan 60%. Toch ging veel van de discussie in en rond de inspraak over de extreme uitschieters van 70% en 80%. Net zoals het college aan de onderkant een grens heeft gesteld van 5% (terwijl de berekeningen soms lager uitkomen) kan het college ook aan de bovenkant een grens stellen om die extremen niet meer te hebben. Hier is geen technisch argument voor waardoor het begrenzen van de BSQ een bestuurlijke keuze is. Het leggen van een grens leidt tot ongelijkheid tussen enerzijds erfpachters die eigenlijk residueel gezien een hogere BSQ hadden moeten hebben, maar door de grens lager uitkomen, en anderzijds erfpachters waarvan de residuele BSQ wel exact op de grens uitkomt. Naarmate de grens lager zou komen te liggen wordt de residuele systematiek verder ondergraven. Een grens leggen bij 60% zodat maar een heel klein deel (1,5% van de erfpachters) voordeel bij deze keuze heeft houdt misschien wel stand.
In het licht van de aanpassing van de herbouwkosten en de nieuw berekende BSQ's is het echter de vraag of het begrenzen nog wel nodig is. Indien wordt gekozen voor de maatregelen zoals in ad 1 en ad 2 zijn aangegeven zou de hoogste BSQ is uitkomen op 67% en dat maakt het leggen van een grens minder noodzakelijk.

Het advies is dan ook om, 'bij toepassing van de maatregelen in ad.1 en ad.2, geen bovengrens voor de BSQ te hanteren. De noodzaak ontbreekt en op deze manier blijft de systematiek consistent en goed uitlegbaar.

Ad 5. Kennis te nemen van de door Belastingen gedurende 2015 doorgevoerde opschoning van bouwtypologieën in het WOZ-bestand in relatie tot de grondwaardebepaling.

Om inzicht te krijgen in WOZ-waardes die op peildatum 2015 lager waren dan op peildatum 2014 is bij de Belastingen het WOZ bestand peildatum 2015 voor alle woningen in Amsterdam opgevraagd. Bij een vergelijking van het WOZ-bestand 2015 met dat van 2014, dat gehanteerd is voor de bepaling van de BSQ's, is naar voren gekomen dat veel woningen een andere codering voor woningtype hebben gekregen. In een gesprek met de Belastingen is naar voren gekomen dat zij in het kader van het verbeterprogramma 'De WOZ- Basis op Orde' verbeteringen hebben aangebracht voor het belastingjaar 2016, met de waardepeildatum 1 januari 2015. Hierdoor is bij circa 150.000 van de in totaal 420.000 woonobjecten de SOC (soort-object-code, type woning) gewijzigd. Het effect op de WOZ-waarde van deze actie is, met een gemiddelde waardedaling van ongeveer 0,4%, beperkt zeker in relatie tot de

waardestijging van de totale voorraad van gemiddeld bijna 9% tussen peildatum 2014 en 2015. Uit het gesprek is eveneens duidelijk geworden dat bij deze verbetering alle SOC's zijn bekeken en er in de toekomst geen grote wijzigingen meer plaats zullen vinden in de SOC's. Wel heeft Belastingen aangegeven in de toekomst het bestand nog verder te verbeteren, wat met name gevolgen zal hebben voor de oppervlakte. De verwachting is dat deze aanpassingen in oppervlakte beperkter zullen zijn.

De SOC (bouwtype) vormt een belangrijk onderdeel bij de bepaling van de BSQ's en daarmee de grondwaardebepaling. Op basis van de SOC en oppervlakte van een WOZ-object wordt de opstalwaarde bepaald, die vervolgens van de WOZ-waarde afgehaald wordt om te komen tot de grondwaarde. Veranderingen in de SOC leiden daarmee tot een andere individuele grondquote. En omdat het hier om veel objecten gaat die gewijzigd zijn heeft dit ook effect op de buurtstraatquote, die het gemiddelde vormt van de individuele grondquotes binnen een buurtstraat. De combinatie van WOZ-waarde en oppervlakte uit het WOZ-bestand van 2015 en SOC uit het WOZ-bestand van 2015 zou tot licht gewijzigde BSQ's leiden, waarbij de gemiddelde BSQ voor eengezinswoningen met 2,3%-punt zou dalen en de gemiddelde BSQ van meergezinswoningen met 1,9%-punt zou stijgen. Individuele BSQ's kunnen sterker afwijken, tot circa 10%-punt.

Hoewel het wijzigen van de SOC een verbetering van het bestand betekent en enkele erfpachters tijdens de inspraak ook gewezen hebben op een foutieve SOC in de WOZ beschikking is het advies om de SOC's van 2014 te blijven gebruiken voor het bepalen van de opstalwaarde. Belastingen stemt niet in met het combineren van de gegevens op objectniveau uit het WOZ bestand van 2015 en 2014, omdat dit mogelijk ruimte geeft voor alsnog bezwaar aantekenen. Dit betekent dat als voor de berekeningen van de grondwaarde de WOZ-waarde van 2014 wordt gebruikt dan ook de SOC van 2014 wordt gebruikt. Als gebruik gemaakt wordt van de WOZ-waarde van 2015 dan wordt ook de SOC van 2015 gebruikt die bij dat object hoort.

De redenatielijn is dat de gemeente de onherroepelijk vastgestelde WOZ gegevens gebruikt als uitgangspunt voor de marktwaarde en als uitgangspunt voor de berekening van de herbouwkosten. De gemeente past deze data toe zonder een toetsing van de gegevens aan de werkelijkheid. De methode van grondwaardebepaling is een generieke methode voor alle woningen in Amsterdam op basis van onherroepelijk vastgestelde gegevens.
Erfpachters die van mening zijn dat een andere WOZ peildatum voor hen beter geschikt is kunnen hiervan gebruik maken door voor een ander overstapmoment te kiezen.

Hierbij dient het volgende gerealiseerd te worden:

- Voor erfpachters waarvan de WOZ-waarde in 2015 lager is kan dit alsnog niet als voordeel uitpakken omdat de verandering van SOC voor een hogere opstalwaarde zorgt en in sommige gevallen ook een hogere BSQ. Het komt voor dat enkele mensen het voordeel van een lagere WOZ hebben maar dat dit leidt tot een hogere BSQ, waardoor overige mensen in de buurstraat nadeel hebben van het voordeel van enkelen.
- Tegelijkertijd kunnen erfpachters ook een extra voordeel hebben omdat zowel hun WOZ als hun gewijzigde SOC in 2015 voor een lagere grondwaarde zorgen. Dit leidt ook tot de situatie dat voor erfpachters die een "gunstiger" SOC in 2015 hebben, maar geen lagere WOZ-waarde in 2015 hebben, de berekeningen toch op basis van de gegevens van 2014 plaatsvinden.
- Tijdens de inspraakperiode hebben verschillende erfpachters, sommigen zelfs aan de hand van een WOB verzoek, inzicht gevraagd in alle achterliggende gegevens van de berekening van hun BSQ. In de komende collegevoordracht zullen we de opbouw van de herbouwkosten dan ook toelichten zodat voor erfpachters duidelijk is hoe die tot stand komen. Sommige erfpachters hebben niet alleen

om hun eigen gegevens gevraagd, maar ook om die van alle objecten in hun buurtstraat. We zijn nog aan het onderzoeken of er (privacy-)redenen zijn deze gegevens niet te verschaffen, maar het is goed mogelijk dat we dit inzicht moeten geven. Op dat moment zal waarschijnlijk ook de gebruikte (voor een groot aantal onjuiste) bouwtypering inzichtelijk worden.

Ad 6. Het beslismoment voor overstap verlengen tot en met 2018, maar de start van de indexering voor alle overstappers in 2017 en 2018 in te laten gaan op 1-1-2017

In de voor inspraak voorgelegde Overstapregeling werd de termijn voor erfpachters om te beslissen tot overstappen begrensd tot eind 2017; veel insprekers vinden deze termijn te kort om een weloverwogen beslissing te nemen. Wethouder Van der Burg heeft tijdens de inspraak aangegeven deze termijn te willen verlengen. Voorgesteld wordt om het beslismoment te verlengen tot en met 2018. Dat betekent dat ook in 2018 nog kan worden overgestapt op basis van 1-1-2014. Aan deze keuze zitten geen financiële consequenties maar het haalt wel het "mes op de keel" gevoel weg.

Overwegingen die van belang zijn:

a. Erfpachters ervaren niet meer de druk om in 2017 overstap aan te vragen en daardoor overhaast te beslissen over hun overstap, maar kunnen beslissing ook niet op de lange baan schuiven.
b. Per 1-1-2019 zal er naar verwachting wel een aanzienlijke sprong zijn door de gestegen WOZ-waarden sinds 1-1-2014 en door de dan opnieuw berekende BSQ's.
c. De indexering van de canon voor alle erfpachters die in 2017 of 2018 overstappen start op 1-1-2017, zodat de aanbieding voor alle erfpachters die in 2017 en 2018 een aanbieding indienen volgens dezelfde parameters tot stand komt.
d. Het canonpercentage blijft voor overstappers in 2018 gelijk aan dat van 2017, namelijk 2,39%.
e. Mogelijk maken erfpachters massaal bezwaar tegen de WOZ-2017, om in 2018 te claimen, dat ze willen overstappen op die (door het bezwaar) lagere WOZ-waarde dan de WOZ-2014. Bij het verlengen tot 2018 moet daarom als regel opgenomen worden dat enkel gebruik gemaakt kan worden van de laagste WOZ-waarde van peildatum 2014 of 2015 en niet van andere jaren.
f. Een nieuw college (medio 2018) kan besluiten de Overstapregeling aan te passen, mogelijk is dat een onzekerheid voor erfpachters.

Het advies is om het beslismoment te verlengen tot en met 2018 maar de start van de indexering voor alle overstappers in 2017 en 2018 in te laten gaan op het zelfde moment.

Ad 7. De grondwaarde van 2014 (vermeerderd met inflatie) voor altijd de grondslag voor overstappen

Je kunt er voor kiezen om de erfpachtgrondwaarde in 2017 als onderdeel van de Overstapregeling vast te stellen en deze erfpachtgrondwaarde vervolgens altijd de basis van overstap te laten zijn.
De erfpachtgrondwaarde wordt dan wel jaarlijks met de werkelijke inflatie verhoogd, zoals dat ook het geval is bij de canonbetaling. Deze optie is in de inspraak ook wel vaker genoemd.
De effecten van deze maatregel zijn nog niet uitgewerkt. Op zichzelf leidt deze maatregel er toe dat de inkomsten van de gemeente nooit hoger zullen worden dan de situatie waarin alle erfpachters in 2017 overstappen met canonbetaling. Overwegingen die van belang zijn:

a. Erfpachters ervaren geen enkele druk om over te stappen, de onzekerheid of de Overstapregeling in de toekomst ongewijzigd zal blijven zal waarschijnlijk niet tastbaar zijn.
b. De WOZ-ontwikkeling na 2014 zal behalve de verhoging met inflatie geen enkel effect hebben op de Overstapgrondwaardes na 2018;
c. De grondwaarden hebben geen relatie meer met de marktontwikkeling en zijn daardoor dan ook niet meer marktconform. In de toekomst kan dat tot gevoelsmatig als arbitrair ervaren grondwaarden

leiden. De jaarlijks vast te stellen BSQ's en erfpachtgrondwaarden (ten behoeve van wijzigingen bestaande rechten) zullen sterk gaan afwijken en tot onmogelijk uit te leggen verschillen leiden.

d. De kans dat een WOZ-waarde van een recentere datum lager is dan die van 2014 neemt toe en maakt, als dat het geval is, dat erfpachters, willen overstappen op die lagere WOZ-waarde danwel niet willen overstappen.
e. Bij een eventuele recessie/waardedaling kan de WOZ-waarde 2014 (voor delen van de stad) tot te hoge grondwaarden leiden; er zal dan druk komen om van die lagere grondwaarde gebruik te kunnen maken.

In Rotterdam is op een bepaald moment ook gekozen voor het bevriezen van de erfpachtgrondwaarde. Bij de start van de conversie (circa 2003) van erfpacht naar eigendom is gekozen voor het bevriezen van de erfpachtgrondwaardes voor de duur van het conversieproject. Op dit moment wordt geen gebruik meer van deze bevroren grondwaarden gebruik gemaakt maar is het uitgangspunt voor de grondwaardebepaling een individuele taxatie met de peildatum van de aanvraag.

Het advies is om de grondwaarde van 2014 niet vast te leggen als "eeuwige" basis voor de erfpachtgrondwaarde die wordt gehanteerd bij overstappen omdat de verschillen in de toekomst niet goed uitlegbaar zijn.

Ad 8. Versterken van het vangnet voor bestaande erfpachters zodat niemand het huis uit hoeft als gevolg van de canonsprong

In de inspraak is regelmatig te horen: "Als deze plannen doorgaan moet ik straks mijn huis uit, want ik kan die nieuwe canon/afkoopsom niet betalen". Voor mensen is soms de canonsprong het probleem voor acceptatie van de regeling. De canonsprong speelt zowel bij een opvolgend voortdurend als ook bij een opvolgend eeuwigdurend tijdvak. Het is denkbaar dat de canonsprong voor een klein deel van de mensen zo groot is dat zij die financieel niet kunnen overbruggen én dat de vangnetregeling (zoals opgenomen in het aanvullend erfpachtbeleid) geen soelaas biedt. In de afgelopen canonherzieningen zijn er overigens geen voorbeelden van bekend maar de zorg van de erfpachters wordt daarmee niet weggenomen. De vraag is dan ook op welke manier deze zorg kan worden weggenomen zodat schrijnende gevallen worden voorkomen. Er zijn 2 mogelijkheden: het mogelijk maken van uitstellen van canonbetaling of het mogelijk maken van vrijstellen van canonbetaling.

a. ***Uitbreiden vangnetregeling met mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling***

In de huidige vangnetregeling zijn de criteria om voor een tegemoetkoming in aanmerking te komen:

- De regeling geldt voor erfpachter-bewoners en erfpachter-particuliere neringdoenden (bijvoorbeeld winkelier of particuliere verhuurder)
- Inkomens-en vermogensgrens; de regeling geldt alleen voor erfpachters, waarvan:
  - het jaarinkomen niet meer bedraagt dan € 53.152,-
  - het vermogen niet meer bedraagt dan € 36.398,-
- De regeling kan alleen aangevraagd worden als er sprake is van een betalingsverplichting van een verhoogde canon wegens CHET of na afloop van een lopend tijdvak bij Overstap.

Onder vermogen wordt ook de waarde van de woning gerekend, als gevolg waarvan veel mensen niet in aanmerking komen voor de vangnetregeling. In die gevallen zou de enige oplossing voor een onbetaalbare canonsprong zijn om de woning te verkopen. De vangnetregeling zou zo kunnen worden uitgebreid dat voor die categorie het vermogen van de woning niet wordt meegerekend voor de bepaling van het vermogen. Erfpachters die weinig inkomen hebben en waarvan het vermogen vast zit 'in stenen' kan de mogelijkheid worden geboden om gebruik te maken van een uitbreiding van de vangnetregeling.

Voor deze mensen kunnen we een oplossing bieden door de betaling van de verschuldigde canon uit te stellen tot het moment waarop de woning wordt verkocht. De erfpachter blijft zolang hij in de woning blijft wonen de nieuwe canon verschuldigd, maar hoeft deze niet te betalen. De niet betaalde canonverhoging wordt omgezet in een schuld, die de erfpachter pas betaalt wanneer de erfpachter de woning verkoopt. Zolang de erfpachter aan de criteria voldoet wordt de schuld van jaar tot jaar verhoogd.

Deze uitbreiding van de vangnetregeling heeft de volgende voordelen:
- de angst dat mensen hun woning moeten verlaten door de CHET of Overstap bij einde tijdvak vervalt
- het kost de gemeente weinig geld, omdat het bedrag alsnog betaald wordt (kan eventueel zonder rente)
- er wordt een probleem opgelost maar er wordt geen gemeenschapsgeld weggegeven zoals dat wel het gevolg is bij de hierna beschreven optie om de canonsprong uit te stellen.

Indien het BT kiest voor deze optie zullen we nog de volgende punten nader moeten uitwerken:
- Wat zijn de risico's voor de gemeente (b.v. een faillissement?)
- Hoe kunnen we bewerkstelligen dat de erfpachter de financiële afwikkeling met de gemeente regelt bij verkoop?
- Wat zijn de fiscale gevolgen?
- Wat is het risico als een woning onder water staat?
- Zit hier het risico aan vast dat de gemeente voor bank gaat spelen?
- Op welke manier is dit goed uitvoerbaar te maken (administratief/criteria).

b. ***Uitstellen van de canonsprong tot verkoop in casu kwijtschelding van canon***

Een andere mogelijkheid is om erfpachters die in 2017 erfpachter zijn hun huidige canonregime te laten houden totdat de woning van eigenaar wisselt. De huidige erfpachters krijgen de financiële gevolgen van een canonherziening of overstap pas voor hun rekening op het moment dat ze de woning verkopen of anderszins geen eigenaar meer zijn. Er zijn 2 varianten:
- De regeling geldt 'voor altijd' of kent een beperkte looptijd van bijvoorbeeld 10 jaar omdat de meeste woningen in die tijd toch al van eigenaar zijn gewisseld.
- De regeling geldt alleen voor erfpachters die zijn overgestapt en waarvan de afspraken omtrent deze regeling dus contractueel zijn vastgelegd.

Voor de verschillende canonregimes zou dat als volgt kunnen worden ingevuld:
- Vaste canon, de vaste canon blijft ook gelden na einde tijdvak.
- Indexcanon, de indexcanon blijft ook gelden na einde tijdvak, verhoogt met de reguliere indexering.
- 10-jaars en 25-jaars vaste canon, deze canons worden opnieuw voor 10 of 25 jaar bepaald na einde tijdvak.
- Afgekochte rechten, aan het einde van het tijdvak gaat canon lopen op basis van de canon die gegolden zou hebben als de canon niet bij vooruitbetaling was voldaan.

Deze regeling klinkt royaal, echter het gros van de lopende tijdvakken loopt pas ver in de toekomst af en de meeste erfpachters zullen voor die tijd hun woning al verkocht hebben. Zelfs als iedereen voor de regeling in aanmerking komt, zal het feitelijk gebruik dus beperkt zijn. Ook de gederfde inkomsten voor de gemeente zullen dus beperkt zijn.
Erfpachters die hun woning na 2017 verwerven komen niet in aanmerking voor de regeling omdat zij op dat moment weten wat hun canonherziening zal gaan kosten en dus een bewuste keuze maken.

<u>*Randvoorwaarden*</u>

11570

Een verzoek tot gebruik van de regeling kan alleen worden ingediend in geval:

- De aanvrager in 2017 al erfpachter was van de woning waarop het verzoek wordt ingediend
- De aanvrager ook de eigenaar én de bewoner van de woning is. De woning mag dus niet worden verhuurd. Hiermee wordt voorkómen dat men de duur van de regeling oprekt door de woning te verhuren (en niet over te dragen) nadat men is verhuisd.

Risico's

De risico's van de regeling liggen op het vlak van de ontduiking en handhaving evenals de eerder gerealiseerde canonherzieningen einde tijdvak (CHET's):

- Het is lastig om te voorkomen dat de overdracht van een woning wordt ontdoken. Het begint al bij de vraag wat precies een "overdracht" is? Een gewone overdracht is duidelijk, maar wat bij een overlijden / scheiding/hertrouwen e.d.? Als we de uitwerking van de overdracht uit het 'moderniseringsvoorstel' van 2013 volgen was canonherziening bij overdracht (CHBO) gedefinieerd als:

  "Wanneer een woning wordt verkregen of verkocht door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf."

  Echter niet bij alle verkrijgingen van woningen door particulieren zal een CHBO plaatsvinden. Bij verkrijgingen krachtens huwelijk, erfrecht of verdeling van huwelijksgemeenschappen zal bijvoorbeeld geen CHBO plaatsvinden. Dat geldt ook ingeval een erfpachtrecht economisch wordt geleverd en geen notariële akte wordt opgemaakt of ingeschreven. Dat maakt het uiterst lastig om goed te kunnen handhaven en gezien de grote verschillen tussen de te betalen canon en de toekomstige canon wordt ontduiken enorm gestimuleerd.
  Om dit risico te verkleinen zou de regeling kunnen worden begrensd tot overstappers. In dat geval worden de afspraken omtrent deze regeling expliciet in een notariële akte overeengekomen en dit vergroot de mogelijkheid om naleving van de regeling af te dwingen. Het risico op ontduiking wordt evenwel niet echt weggenomen. En dat zou uiteindelijk tot ingewikkeldheden in de uitvoering met hogere uitvoeringskosten tot gevolg kunnen hebben.
- In de afgelopen jaren zijn er veel CHET's uitgevoerd waarbij erfpachters verplicht zijn om de nieuwe canon te betalen vanaf het moment dat het tijdvak was afgelopen. Een regeling die dit moment uitstelt voor nieuwe CHET's kan worden beschouwd als meten met twee maten en daardoor ruimte bieden voor rechtszaken op grond van het gelijkheidsbeginsel.

Het advies is om de vangnetregeling zodanig aan te passen dat erfpachters waarvan het vermogen in de stenen zit de mogelijkheid te bieden tot uitgestelde canonbetaling die verschuldigd is op het moment van verkoop van de woning.

Ad 9. De gemeente neemt de notariskosten voor erfpachters met een woonbestemming die in 2017-2018 een verzoek tot overstap indienen voor haar rekening tot een maximum van 2.000 euro.

De notariskosten kunnen een hindernis zijn bij het overstappen met canon straks omdat er dan toch op het moment van overstap een bedrag moet worden betaald. Wanneer de gemeente de notariskosten (geheel of deels) voor haar rekening neemt wordt die hindernis (deels) weggenomen.
Deze maatregel zou een stimulans moeten zijn en dat zou het logisch maken dat de maatregel een incidentele maatregel is. Voorgesteld wordt om aan te sluiten bij de periode waarin de erfpachters een aanvraag kunnen indienen op basis van de WOZ 1-1-2014. Het voorstel bij bouwsteen 1 is om de periode te verlengen tot en met 2018. De bijdrage in de notariskosten zou dan voor dezelfde periode moeten gelden, daarmee wordt het overstappen in 2017 of 2018 gestimuleerd. Voorgesteld wordt dat de gemeente een vast bedrag bijdraagt op het moment dat de akte is gepasseerd.

In het beleid aktekosten (onderdeel van het aanvullend erfpachtbeleid) zijn de volgende situaties opgenomen waarin de gemeente bijdraagt in de aktekosten:

- Bij een CHET neemt de gemeente de aktekosten volledig voor haar rekening, tot een maximum van 2.000 euro (voorheen gold een ingroeiregeling, die is vervallen)
- Bij een akte ten behoeve van afkoop, bestemmingswijzing en bebouwingswijziging en tuinuitbreiding betaalt de gemeente 50% van de aktekosten tot een maximum van 1.000 euro.

Geadviseerd wordt om te kiezen voor de eerste optie, de volledige vergoeding tot een maximum van 2.000 euro.
Afhankelijk van de hoeveelheid overstappers kan deze maatregel tot extra kosten voor de gemeente leiden van maximaal circa € 112 miljoen[1]. Aangezien de gemeente deze kosten op moment van overstap moet bekostigen, en de verwachting is dat slechts een klein deel van de erfpachters zal besluiten om te kiezen voor afkoop heeft dit voor de gemeentebegroting een negatief financieel effect op de korte termijn.

Het advies is om voor erfpachters die in 2017 of 2018 een overstap aanvragen de aktekosten te vergoeden tot een maximum van 2.000 euro op het moment dat de akte is gepasseerd (zal in veel gevallen later zijn dan 2018).

Ad 10. Moet er voor overstappers een overstappremie zijn, en zo ja van welke omvang
Er kan een overstappremie worden gegeven bij overstappen. Dit kortingspercentage is een bestuurlijke keuze. We hebben eerder verschillende varianten doorgerekend. De korting werkt financieel op dezelfde wijze door als de depreciatie, maar zou alleen van toepassing zijn voor overstappers en niet voor erfpachters met een CHET.

Het geven van een korting op de erfpachtgrondwaarde leidt tot lagere opbrengsten over 100 jaar bezien. Hieronder staat aangegeven wat het effect van een korting is, uitgaande van de aangepaste buurtstraatquotes als gevolg van de technische wijzigingen, zoals toegelicht in de onderbouwing van beslispunten 1 en 2. Hieruit blijkt dat de geraamde gemeentelijke inkomsten uit eeuwigdurende erfpacht, in geval alle erfpachters in 2017 tussentijds overstappen met een korting van 10%, zakken naar circa € 2.550 miljoen voor de komende 100 jaar. Door de korting van 10% dalen de gemeentelijke inkomsten met circa € 200 miljoen.

Oorspronkelijke tabel uit rapport Rebel

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%

Met aanpassingen aan BSQ en korting

NCW 2016 - 100 jaar (bedragen in mln euro)	In absolute bedragen (€)	*% t.o.v. voortdurend*
Voortdurende stelsel	4.326	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	2.760	64%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017 met 10% korting	2.550	59%

[1] Op basis van gemiddelde aktekosten van 800 euro en 140.000 akten (woningen en niet-wonen).

Ad 11. Moet er naast een 5%-korting voor verhuurde woningen nog een additionele afslag zijn bij woningen waarvoor in het erfpachtcontract de sociale verhuur wordt opgenomen en er ook binnen de sociale verhuur wordt verhuurd.
In het voorstel zoals dat in de inspraak lag, staat aangegeven dat voor erfpachtrechten waarvoor de bestemming verhuur in het erfpachtcontract is opgenomen een afslag van 5% geldt op de buurtstraatquote. Deze 5% is gebaseerd op het gemiddelde waardeverschil van verhuurde panden ten opzichte van niet-verhuurde panden.
Overwogen zou kunnen worden voor erfpachtrechten waarvoor in het erfpachtcontract wordt vastgelegd dat het om sociale huur gaat een hoger kortingspercentage te hanteren dan 5%.

Het is mogelijk om dit vast te leggen in de erfpachtakte. Wel zijn er een aantal tegenstrijdigheden met het huidige beleid/ en risico's:

- Als de gemeente deze mogelijkheid bij Overstap zou bieden, zou dat in bepaalde gevallen betekenen dat de gemeente een canonverlaging geeft. Dit is in strijd met huidige beleid: geen canonverlaging bij een laagwaardiger bestemming.
- Dit is in strijd met het splitsingsbeleid. Daarin is, in het kader van de anti-speculatiemaatregelen, opgenomen dat als huurwoningen worden gesplitst de bestemming altijd wordt gewijzigd in koopwoningen, inclusief canonverhoging.
- De gemeente heeft deze bestemming alleen voor woningcorporaties, want met de woningcorporaties zijn aparte afspraken gemaakt. Als de gemeente dit ook bij andere erfpachters toelaat, is de vraag hoe zich dat verhoudt tot staatssteun.

Als de gemeente zou besluiten om ook particuliere erfpachters die woningen in de sociale verhuur hebben een aangepast erfpachttarief te geven dan kan dat alleen wanneer wordt afgeweken van het (ook nu voorliggende) geldende beleid. Dat maakt het lastig om bij andere bestemmingswijzigingen naar een laagwaardiger bestemming vol te houden dat de gemeente de canon niet verlaagt.

Een ander belangrijk punt is dat er in het huidige erfpachtstelsel geen behoefte bij erfpachters is geweest aan deze differentiatie. Het lijkt vooral een reactie te zijn die gebaseerd is op de door velen hoog gevonden uitkomsten van de rekentool. Daarbij komt dat het de erfpachters zelf (of hun voorgangers) zijn die huurcontracten met huurders zijn overeengekomen.

De vraag is ook of een dergelijke aangepaste bestemming met verlaagde canon te handhaven is. Hiervoor moeten jaarlijks de huurovereenkomsten van de betreffende woningen worden gecontroleerd om vast te stellen of nog steeds in de sociale sector wordt verhuurd. Als vervolgens blijkt dat dit niet het geval is moet én het erfpachtcontract worden gewijzigd (waarvoor de instemming van de erfpachter vereist is, deze kan dat dus tegenhouden) én moet de canon worden aangepast. Dat laatste kan de gemeente waarschijnlijk zelfstandig maar de vraag is wel of dat juridisch voldoende is dicht te timmeren, waarbij vooral de definitie van sociale verhuring een belangrijk element is.

Het advies is om het niet mogelijk te maken om de bestemming sociale verhuur op te nemen als bestemming en het niet mogelijk te maken om korting te verkrijgen in het geval een woning onder de condities van sociale verhuur wordt verhuurd, anders dan de 5% korting die van toepassing is op erfpachtrechten met de bestemming verhuur.

Ad 12. Moet er na toepassing van de uit beslispunten 1 t/m 10 gekozen bouwstenen nog een additionele verlaging van de erfpachtkosten zijn als onderdeel van de methode grondwaardebepaling (dus voor voortdurende én eeuwigdurende erfpacht). En zo ja,

a. **hoe groot moet deze korting zijn (geen advies);**
b. **wordt deze korting toegevoegd als verhoging van de depreciatie, afzonderlijk als verdeling van de waardeontwikkeling tussen gemeente en erfpachter of vanwege de bandbreedte in de BSQ's (geen advies).**

Er zijn drie invalshoeken voor het opnemen van een extra korting in het beleid grondwaardebepaling". De depreciatie kan worden verhoogd, er kan een afzonderlijk percentage worden toegevoegd om de waardeontwikkeling tussen gemeente en erfpachter te verdelen of er kan worden gerelateerd aan de veronderstelde bandbreedte van de BSQ's.

Depreciatie

Tegen de hoogte van de depreciatie is veel verzet, 10% wordt te laag gevonden. Het was immers al eens 40% in Amsterdam en in Den Haag is het ook 45%. En de laatste jaren geldt in Amsterdam een depreciatie van 25%, die is opgebouwd uit 15% sloopkosten en 10% wegens de bestaande contractrelatie en bezwaring met erfpacht. Hoewel de sloopkosten in de herbouwkosten zijn opgenomen zou kunnen worden gekozen om de depreciatie ongewijzigd op 25% te laten. We doen dan echter afbreuk aan de systematiek en geven impliciet weer 40% depreciatie, omdat 15% immers versleuteld zit in de opstalwaarde. Het kiezen voor 40% doet nog verder afbreuk van de systematiek en suggereert dat het eerdere besluit van de gemeente om van 40% naar 25% depreciatie te gaan onjuist was.

Delen van de meerwaarde

Er kan ook voor worden gekozen dat de meerwaarde die is ontstaan niet langer volledig door de gemeente wordt afgeroomd waar dat in het huidige stelsel wel het geval is
Deze invalshoek kan helpen als er sprake is van een substantieel percentage (40%/50%) maar werkt averechts als het slechts een beperkt percentage is (10%/20%).
Immers, als de gemeente zegt dat de meerwaarde wordt verdeeld tussen gemeente en erfpachter en dat de gemeente van mening is dat 90% van de waarde aan de gemeente toebehoort en 10% aan de erfpachter dan zullen veel erfpachters zich niet begrepen voelen en ontstaat een discussie over de juiste verdeling.
Een nadeel van het apart benoemen en zichtbaar maken van deze verdeling is dat het ook kan terugslaan op de wijze waarop we in het huidige erfpachtstelsel komen tot het bepalen van de canon. Immers, daar wordt niet gesproken over het verdelen van de meerwaarde maar wordt verondersteld dat die verdeling een plek heeft in de depreciatie.

BSQ's met 2,5% verlagen in verband met de veronderstelde bandbreedte

Tijdens de inspraak kende de BSQ een bandbreedte van 5%. Ambtelijk is dit vormgegeven door de berekende BSQ met 5% te verhogen. Het college was echter in de veronderstelling dat de bandbreedte was ontstaan door de berekende BSQ met 2,5% te verlagen voor de ondergrens en met 2,5% te verhogen voor de bovengrens. Deze omissie zou kunnen worden hersteld door de berekende BSQ's met 2,5% te verlagen, waarmee de coalitie aan zou geven voor de onderkant van de bandbreedte te kiezen.

Met de genoemde aanpassingen onder 2.a. tot en met 2.d. ontstaat er echter al een totaal andere en veelal lagere BSQ voor de meeste erfpachters, waardoor een extra verlaging van de BSQ met 2,5%-punt niet meer voor de hand ligt. Erfpachters zullen een dergelijke verlaging waarschijnlijk ook niet associëren met het kiezen van de onderkant van de bandbreedte omdat hun nieuwe BSQ onder de bandbreedte ligt die ze tijdens de inspraakperiode voor hun woning gepresenteerd kregen. Bovendien is er geen inhoudelijke onderbouwing voor de extra verlaging en alle voorgaande aanpassingen in de BSQ hebben deze onderbouwing wel. De uitlegbaarheid van de totstandkoming van de BSQ zou daarmee inboeten.

Het advies is om een aanvullende korting onderdeel te laten zijn van de depreciatie en bij de toelichting dan aan te geven dat de depreciatie is verhoogd omdat de gemeente van mening is dat het effect van een bestaand erfpachtcontract een hogere afslag verdedigbaar maakt. De omvang van de korting is een bestuurlijke keuze.

Ad 13. De mogelijkheid voor canonbetalende erfpachters om op het moment van overstap alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen

In het BT van 13 februari heeft het BT aangegeven het een goede keuze te vinden om canonbetalende erfpachters op het moment van overstap de gelegenheid te geven om alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen en canon te blijven betalen tot het einde van hun voortdurende tijdvak.
De optie kent een klein financieel nadeel voor de gemeente omdat de bedragen die als gevolg van afkoop direct bij de gemeente binnenkomen lager worden. Het heeft als 'nadeel' dat hierdoor in de markt naast canonbetalend en afkoop er een derde smaak zou zijn.

Het advies is om de mogelijkheid om alleen het eeuwigdurende tijdvak af te kopen als mogelijkheid op te nemen in de Overstapregeling.

Ad 14. Geen mogelijkheid te bieden om bij overstappen direct over te kunnen stappen naar het eeuwigdurende canonbedrag

In het BT van 13 februari is van gedachten gewisseld over de mogelijkheid om canonbetalende erfpachters, voor wie de eeuwigdurende canon lager uitpakt dan de huidige, de mogelijkheid te geven direct over te stappen naar de lagere canon.
Zoals aangegeven is hiervan het probleem dat erfpachters met afgekochte rechten daartoe ook in de gelegenheid zouden moeten worden gesteld, anders is er sprake van juridische ongelijkheid. Om te voorkomen dat de gemeente ontvangen afkoopsommen zou moeten terugbetalen zou in dat geval een manier moeten worden uitgewerkt waarmee de waarde van de resterende afkoopsom wordt bepaald en vervolgens wordt verrekend met de toekomstige canon of afkoopsom.
De uitwerking hiervan hebben we nog niet ter hand genomen en ook is daarom niet uitgerekend hoe groot het financiële nadeel van de gemeente is.
Er zal sprake zijn van financieel nadeel op de korte termijn omdat deze mogelijkheid direct tot verlaging van de erfpachtkosten van erfpachters leidt, en dus ook tot afname van de inkomsten voor de gemeente.

Als het BT het belangrijk vindt om deze variant uit te werken dan kan dat maar dit lukt niet binnen het tijdspad van besluitvorming op 7 juni in de gemeenteraad.

Het advies is om vast te houden aan het uitgangspunt dat het huidige erfpachtcontract moet worden uitgediend, overstappen naar de lagere eeuwigdurende canon wordt daarmee geen optie.