Gemeente Amsterdam

3.

Stand van zaken collegevoordrachten en de laatste beslispunten kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	9 december 2016

Gevraagde beslissingen:

1. **In te stemmen met het laten vervallen van de verouderingsfactor uit de buurtstraatquote met de volgende toelichting:**
   a. De gemeente heeft aanvankelijk de oorspronkelijke verouderingsfactor van de GWC opgenomen in de grondwaardebepaling en zag goede resultaten.
   b. De gemeente is verrast door het advies van Ortec dat de oorspronkelijke verouderingsfactor niet voldoet.
   c. De gemeente kan zich niet vinden in de door Ortec aangedragen aangepaste verouderingsfactor, omdat de uitkomsten niet aansluiten bij een realistische hoogte van de opstalwaarde en daardoor tot grondwaardes en spreiding ervan in de stad die moeilijk of niet zijn uit te leggen.
   d. De gemeente besluit daarom de verouderingsfactor niet toe te passen. Het vervallen van de verouderingsfactor leidt tot gemiddeld genomen lagere buurtstraatquotes en daarmee tot lagere grondwaardes. Dit heeft tot gevolg dat erfpachtkosten voor de erfpachter bij overstap lager zullen zijn en daarmee ook de totale toekomstige inkomsten voor de gemeente lager zullen zijn dan aanvankelijk gedacht.
   e. De nieuwe buurtstraatquotes zijn berekend, maar nog niet geanalyseerd op consistentie. Ze worden wel (met bandbreedtes) opgenomen in de rekentool zodat de erfpachter een goed indicatief beeld van de kosten van de Overstapregeling kan krijgen. Tijdens de inspraak zal de analyse op de buurtstraatquotes plaatsvinden en dat zal mogelijk nog tot (beperkte) aanpassingen in de buurtstraatquotes leiden.

2. **a. Kennis te nemen van een vergelijking van de opbrengsten uit het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel op de lange termijn (100 jaar) én kortere termijn (10 en 25 jaar)**
   b. Aan te geven of tabel 2 in de rapportage van Rebel t.b.v. het college moet worden opgenomen.

3. **Kennis te nemen van de belangrijkste wijzigingen in de collegevoordracht[1] en bijlagen Overstapregeling ten opzichte van de vorige versies voor het BT**
   a. *Overstappremie*
      In de onderbouwing van beslispunt 2.3 is toegelicht waarom er op dit moment geen aanleiding is om een overstappremie te geven. Hierbij is de link gelegd met de keuze die het college maakt om de WOZ-waarde met peildatum 2014 te hanteren voor overstappers in 2017. Ook op andere plekken in de collegevoordracht is het voordeel dat uitgaat naar de erfpachters van woningen als gevolg van de keuze benadrukt.
   b. *Reactie Marktwaardecommissie*
      De tekst is aangepast naar aanleiding van vervallen verouderingsfactor. Als bijlage bij de voordracht is toegevoegd de concept-brief van het college aan de SEBA met reactie op het rapport van de Marktwaardecommissie. De inhoud van deze brief is identiek aan de onderbouwing van beslispunt 5 in de collegevoordracht.
   c. *Financiële analyse*
      De uitkomsten van de analyse van Rebel over de financiële effecten van de Overstapregeling voor woningen zijn opgenomen in beslispunt 2.1.
      Er is in kwalitatieve bewoordingen aangegeven wat het effect van de overstapregeling voor niet-woonobjecten is in beslispunt 2.2;
   d. *Tekstuele aanpassingen*
      Er zijn tekstuele aanpassingen gedaan om de leesbaarheid te verbeteren, de gebruikte terminologie juridisch kloppend te maken en de teksten te stroomlijnen met die van de andere twee collegevoordrachten.
   e. *Juridische Overstapregeling*
      De beslispunten uit het BT van 14 november 2016 zijn verwerkt en de opmerking van NautaDutilh is verwerkt.
   f. *Het inspraakdocument*
      Deze bijlage was bij het vorige BT nog rudimentair en is in lijn met alle onderliggende stukken compleet gemaakt.
   g. *Informeren raad*
      Als bijlage bij de voordracht is toegevoegd de concept-brief aan de raad, waarmee het college de raad informeert over de start van de inspraak.

4. **Kennis te nemen van de belangrijkste wijzigingen in de collegevoordracht[2] Grondwaardebepaling en bijlagen ten opzichte van de vorige versies voor het BT**
   a. *Verouderingsfactor*
      Opgenomen is dat verouderingsfactor komt te vervallen en waarom (zie toelichting in ad 1 van deze notitie).
   b. *Verschillenanalyse*
      De bijlage Verschillenanalyse is ten opzichte van de versie voor het BT van 31 oktober aangepast vanwege het vervallen van de verouderingsfactor.
   c. *Buurtstraatquotes met bandbreedtes*

[1] In de collegevoordracht zijn de passages met de hier genoemde belangrijkste wijzigingen zichtbaar gemaakt.

[2] In de collegevoordracht zijn de passages met de hier genoemde belangrijkste wijzigingen zichtbaar gemaakt.

De buurtstraatquotes (exclusief verouderingsfactor) zijn opgenomen, waarbij de buurtstraatquotes nog niet definitief zijn. Op basis van deze buurtstraatquotes, waar vanwege het indicatieve karakter een bandbreedte omheen gezet wordt, wordt de rekentool gevuld en krijgen erfpachters inzicht in hun kosten bij overstappen.

5. **Kennis te nemen dat de collegevoordracht Aanvullend erfpachtbeleid en de bijbehorende beleidsstukken ten opzichte van de vorige versies voor het BT niet inhoudelijk maar voornamelijk redactioneel zijn aangepast, met uitzondering van[3]:**
   a. Toevoeging van een overgangsregeling in beleidsstukken waarin belangrijke wijzigingen ten opzichte van de huidige beleidsstukken zijn opgenomen.
   b. Het opnemen van de manier van verdeling van de canon bij splitsing (op basis van WOZ-waarden dan wel het aantal m² vloeroppervlakte).

6. **Kennis te nemen van het vervolgproces collegebesluit 20 december**
   a. Voorkeurstraject:
      - 12 december collegevoordrachten en bijlagen akkoord BT
      - 13 december verwerken tekstuele reacties BT
      - 14 december vóór 10.00 uur: aangeleverd in Andreas
      - 5 januari openbaar en 9 januari start inspraak.
   b. Alternatief traject - agendering per spoedvoordracht:
      - 12 december collegevoordrachten en bijlagen akkoord BT, met beperkt aantal vragen/uitwerkingspunten
      - 13 en 14 december verwerken tekstuele reacties BT
      - 15 december 12.00 uur: per mail akkoord van BT leden voor wijzigingsvoorstellen
      - 16 december vóór 12.00 uur: aangeleverd in Andreas
      - 5 januari openbaar en 9 januari start inspraak.

Ad 1. Instemmen met het laten vervallen van de verouderingsfactor

Zoals in het BT van 14 november besproken heeft Ortec advies uitgebracht over de wijze waarop de gemeente de methode GWC heeft uitgewerkt. Belangrijkste conclusie hieruit was dat de verouderingsfactor niet kon worden gehanteerd, omdat de herbouwkosten die de gemeente heeft gehanteerd hoger waren dan die van de GWC.

In het BT is aangegeven dat Ortec is gevraagd om een nieuwe verouderingsfactor te bepalen op basis van de gemeentelijke herbouwkosten. De hoop was dat Ortec de verouderingsfactor op 1 december zou kunnen aanleveren. Vervolgens zouden de nieuwe buurtstraatquotes moeten worden berekend en geanalyseerd op consistentie (2 maanden) en als laatste kon dan Rebel de financiële effecten in beeld brengen (1 maand).

Ortec heeft op 29 november de verouderingsfactor opgeleverd. Eerst heeft Ortec gepoogd om op basis van de WOZ en de door de gemeente gehanteerde herbouwkosten tot een

[3] In de collegevoordracht zijn de passages met deze wijzigingen zichtbaar gemaakt.

verouderingsfactor te komen, die daarmee ook specifiek voor Amsterdam zou zijn en tot een verouderingsfactor voor meergezinswoningen en een verouderingsfactor voor eengezinswoningen zou leiden. Ondanks de aanvankelijke verwachting van Ortec dat de verouderingsfactor zo zou kunnen worden bepaald, bleek deze analyse geen zinnige resultaten op te leveren voor met name meergezinswoningen (verreweg de grootste groep in Amsterdam). Ortec adviseert niet gevonden verouderingsfactoren op basis van de WOZ niet te gebruiken. Daarna heeft Ortec de verouderingsfactor op dezelfde wijze berekend als zij ook voor de GWC heeft gedaan maar dan met hoger bouwkosten. 5.1.2e 5.1.2e (Ortec) is van mening dat deze verouderingsfactor betrouwbaar is en kan worden toegepast bij de grondwaardebepaling.

Over deze verouderingsfactor zijn we als gemeente erg verbaasd. De factor op zichzelf laat een grillig en moeilijk uitlegbaar patroon zien. De verouderingsfactor is niet dichter bij 1 komen te liggen zoals we hadden verwacht maar is groter geworden. De variatie in grondwaarden is in het model van Francke afgenomen. De uitkomsten zijn niet begrijpelijk en onlogisch. Toepassing van deze verouderingsfactor betekent dat de grondwaarden in Amsterdam gemiddeld genomen veel hoger worden ingeschat en de opstalwaarde veel lager (ten opzichte van de eerdere berekeningen). De opstalwaarde komt in veel gevallen zelfs lager uit dan de opstalwaarden die verzekeraars hanteren voor de opstalverzekering. Dat is niet uit te leggen. In een gesprek met 5.1.2e 5.1.2e zijn de gemeentelijke zorgen geuit maar werd duidelijk dat 5.1.2e 5.1.2e overtuigd is dat het model een betrouwbare verouderingsfactor oplevert.

Dat plaatste ons voor een dilemma, er is geen bruikbare verouderingsfactor waar die wel een wezenlijk onderdeel is van het advies van de GWC. Dat veroudering een rol zou moeten spelen bij de bepaling van de grondwaarde lijkt ons ook theoretisch juist, maar het lijkt vooralsnog onmogelijk deze voor de Amsterdamse woningvoorraad te bepalen.

Nadere toelichting

Het advies van Ortec bestaat uit 3 delen[4]:

a) *Verouderingsfactor uit rapport GWC is ongeschikt bij stichtingskosten gemeente*
   In het eerste rapport van Ortec (19 oktober 2016) is aangegeven dat de verouderingsfactor uit het advies van de GWC niet kan worden gebruikt door de gemeente omdat de verouderingsfactor gevoelig is voor de hoogte van de herbouwkosten en voor het advies voor de GWC van veel lagere herbouwkosten is uitgegaan.
   Ortec adviseert om de verouderingsfactor te bepalen op basis van de WOZ en aangepaste herbouwkosten of door een gelijke analyse uit te voeren als voor de GWC is gedaan maar dan met aangepaste herbouwkosten.

b) *Verouderingsfactor bepalen op basis van WOZ en aangepaste herbouwkosten blijkt ondanks advies Ortec niet mogelijk*
   In het 2e rapport van Ortec (30 november) geeft Ortec aan dat ondanks hun eerdere gedachte het niet mogelijk bleek om een verouderingsfactor te bepalen op basis van de WOZ.
   Het beeld dat hieruit ontstaat, is dat het niet lukt om de verouderingsfactor toepasbaar te krijgen op de Amsterdamse situatie. Dat geeft een ongemakkelijk gevoel over de

[4] Deze drie rapporten zijn als bijlage gevoegd bij de collegevoordracht Beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten.

hanteerbaarheid van de verouderingsfactor. De kritische vraag die gesteld kan en zal worden dat als er op basis van de WOZ gegevens geen verouderingsfactor gevonden kan worden, of het toepassen van een verouderingsfactor dan wel juist is.

c) *Verouderingsfactor met gewijzigde stichtingskosten leidt tot extreme uitkomsten in grondwaarde*
Vervolgens heeft Ortec de verouderingsfactor op dezelfde wijze berekend als zij ook voor de GWC heeft gedaan maar dan met hogere herbouwkosten. Dit levert volgens Ortec betrouwbare resultaten op. Het gebruik van deze verouderingsfactor bij het bepalen van de buurtstraatquotes leidt in de ogen van de gemeente echter tot extreem lage opstalwaarde en hoge grondwaarden die niet uitlegbaar zijn. Daarmee wordt de werking en het nut van de verouderingsfactor moeilijk uit te leggen.

Doordat we in de situatie zitten dat er geen bruikbare verouderingsfactor is, zien wij op dit moment drie oplossingen:

a) *Geheel laten vervallen van de verouderingsfactor*
De adviezen van Ortec leiden ertoe dat het draagvlak onder de verouderingsfactor, dat toch al kwetsbaar was, weg zal vallen. Het laten vervallen van de verouderingsfactor is een afwijking van het advies van de GWC maar sluit wel aan bij verschillende partijen die kritisch hebben gereageerd op de verouderingsfactor. Daarnaast heeft het college eerder het vertrouwen in de verouderingsfactor uitgesproken.
Als de verouderingsfactor vervalt dan nemen gemiddeld genomen de grondwaardes af (dit voor individuele erfpachters anders uitpakken) en daardoor dalen de kosten voor de erfpachter en de inkomsten voor de gemeente.

b) *In stand houden van de oorspronkelijke verouderingsfactor*
De oorspronkelijke verouderingsfactor levert consistente en uitlegbare buurtstraatquotes op en lijkt daarmee zijn werking en nut te bewijzen. Dat kan een reden zijn om de verouderingsfactor te blijven hanteren. Afbreukrisico is echter dat de opsteller van de factor in een advies heeft aangegeven dat deze ongeschikt is. Daar komt bij dat de factor ook door de gemeenteraad en anderen betwist werd. In stand houden van de factor sluit echter wel aan bij het advies van de GWC die adviseert rekening te houden met veroudering van de opstal bij het bepalen van de grondwaarde voor bestaande rechten. Tevens heeft de gemeente veel tijd gestoken in het bepalen van de buurtstraatquotes wat geleid heeft tot een resultaat waar ze vertrouwen in heeft.

c) *Nu in stand houden van de oorspronkelijke verouderingsfactor, maar deze na de inspraak alsnog te laten vervallen*
Het in stand houden van de verouderingsfactor zal met de openbaar te maken van de rapporten van Ortec ongetwijfeld veel commentaar opleveren tijdens de inspraak en behandeling van de stukken in de raadcommissie. Schrappen van de verouderingsfactor zou ook kunnen naar aanleiding van dit commentaar. De beslissing om het GWC-advies op dit onderdeel niet te volgen kan dan onderbouwd worden met het geringe draagvlak voor het toepassen van de verouderingsfactor. Het is een afweging tussen iets weggeven tijdens de inspraak (positief) of het beeld tijdens de inspraak dat de gemeente vasthoudt aan een ongeschikte parameter (negatief).

Gezien het bovenstaande is er naar onze beleving niet echt een andere keuze dan het laten vervallen van de verouderingsfactor. Dit hebben we reeds verwerkt in alle stukken voor het college van 20 december 2016.

Financiële effecten

In het BT is eerder uitgebreid stil gestaan bij de verwachte inkomsten bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht als gevolg van de Overstapregeling, mede in relatie tot een eventueel te geven overstappremie. Naar aanleiding van de Rebelrapportage van 8 november (BT 14 november) is geconcludeerd dat:

- de inkomsten op de korte termijn nauwelijks veranderen doordat de huidige financiële verplichtingen worden afgewikkeld;
- bij een overstap aan het einde van het tijdvak eeuwigdurende erfpacht substantieel duurder is dan voortdurende erfpacht. Deze hogere waarde zal echter niet worden gerealiseerd omdat erfpachters dan zullen kiezen voor een goedkoper voortdurend tijdvak. Als gevolg van het vervallen van de verouderingsfactor zal de overstap aan het einde van het tijdvak dichter bij de prognose van de inkomsten uit voortdurende erfpacht komen te liggen. Het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend wordt dus aan het einde van het tijdvak gemiddeld genomen kleiner;
- als veel erfpachters in 2017 overstappen zullen de inkomsten uit eeuwigdurende erfpacht op de lange termijn lager uitpakken dan bij voortdurende erfpacht het geval zou zijn geweest. Daarmee is het overstapaanbod concurrerend met het voortdurende erfpachtstelsel en vond het BT een overstappremie niet noodzakelijk.

Met het vervallen van de verouderingsfactor zullen de inkomsten op de lange termijn verder dalen dan in de Rebel rapportage die tijdens het vorige BT voorlag is aangegeven, omdat de gemiddelde grondwaarden zonder gebruik van de verouderingsfactor lager worden. Rebel heeft de financiële effecten aan de hand van de nieuwe buurtstraatquotes (dus exclusief verouderingsfactor) inmiddels doorgerekend in hun rapport. De aangepaste rapportage is bij de stukken gevoegd en zal in het BT van 12 december zo nodig verder worden toegelicht. Daar waar Rebel aanvankelijk aangaf dat als alle erfpachters in 2017 zouden overstapen naar eeuwigdurende erfpacht de gemeentelijke inkomsten 10% lager zouden zijn dan in het voortdurende stelsel, blijkt dit nu 22% lager uit te vallen. Als iedereen bij einde tijdvak overstapt zijn de gemeentelijke inkomsten 87% hoger, waar aanvankelijk van 96% uitgegaan werd.

Procesconsequenties en randvoorwaarden

We hebben een collegebesluit voorbereid voor 20 december, zodat de inspraak op 9 januari kan starten. Hoewel we op tijd nieuwe buurtstraatquotes hebben doorgerekend, zonder toepassing van de verouderingsfactor, zijn deze buurtstraatquotes nog niet definitief omdat we de komende tijd de resultaten nog moeten analyseren en fine-tunen. Deze ruimte moeten we dan ook zoeken in de manier waarop we de inspraak ingaan zonder dat het gevoel ontstaat dat de gemeente aanrommelt. Rebel heeft, zoals hierboven aangegeven, de rapportage aangepast en deze zal toegelicht worden tijdens het BT van 12 december. Dat betekent dat we ook de financiële consequenties van het vervallen van de verouderingsfactor inzichtelijk zijn.

Kortom:

- We voeren in januari een analyse uit op de BSQ ten aanzien van consistentie. Dat kan leiden tot andere BSQ's dan de BSQ's zoals die 20 december bij de collegestukken en vervolgens ook in de rekentool worden opgenomen. De definitieve BSQ's zullen dan worden opgenomen in het definitieve bestuurlijke besluit waarbij de Overstapregeling en het beleid grondwaardebepaling worden vastgesteld. We kiezen er voor om tijdens de inspraak een bandbreedte te hanteren voor de BSQ zodat er een minimum en maximum bedrag uitrolt en het voor erfpachters duidelijk is dat de gemeente de BSQ nog niet definitief heeft bepaald maar er wel een goede indicatie is.
- We gaan de inspraak in met de aangepaste rapportage van Rebel van 7 december 2016 met financiële effecten op basis van de nog niet geanalyseerde BSQ's (waaruit de verouderingsfactor is weggelaten). Als tijdens de inspraak de BSQ's als gevolg van analyse (beperkt) wijzigen zal bekeken worden of voor de bestuurlijke besluitvorming over de definitieve stukken nogmaals een actualisering van de financiële effecten nodig is.

Ad 2.a. Kennis te nemen van een vergelijking van de opbrengsten uit het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel op de lange termijn (100 jaar) én kortere termijn (10 en 25 jaar)
In het Bestuurlijk Team van 14 november heeft u het 4e concept dd. 8 november van de rapportage van Rebel besproken waarin zij de financiële effecten van de overstapregeling voor wonen inzichtelijk maken. Daarin is een tabel opgenomen die inzicht geeft hoe de toekomstige opbrengsten in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht zich verhouden tot de opbrengsten in het stelsel van voortdurende erfpacht op een termijn van 100 jaar. Naar aanleiding hiervan heeft u aangegeven behoefte te hebben aan een financiële vergelijking op een kortere termijn. Deze vraag is vervolgens uitgezet bij Rebel en zij hebben in een addendum op hun rapportage twee tabellen aangeleverd waarin naast de vergelijking op de lange termijn ook een vergelijking voor 10 en 25 jaar is gemaakt. Dit is gedaan op basis van de buurtstraatquotes exclusief verouderingsfactor. Hieruit blijkt dat de opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel, zowel bij 100% tussentijdse overstappers als bij 100% overstappers bij einde tijdvak, over zowel de komende 10 jaar als 25 jaar bezien nagenoeg gelijk of hoger liggen dan de inkomsten in het voortdurende stelsel . Aan het BT wordt gevraagd of het de rapportage met de oorspronkelijke tabel als bijlage naar het college wil sturen of dat een van de nieuwe, uitgebreidere tabellen (zie pag. 8) in de rapportage opgenomen moet worden.

Vergelijking van de opbrengsten uit het voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel op de lange termijn én kortere termijn.
Rebel heeft in tabel 1 van haar rapport aangegeven hoe de toekomstige opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel bij respectievelijk 100% tussentijdse overstappers en 0% overstappers (iedereen stapt bij einde tijdvak over) zich verhouden tot de opbrengsten in het voortdurende stelsel voor de lange termijn. Hierbij is de netto contante waarde in beide stelsels over een periode van 100 jaar met elkaar vergeleken, omdat hierdoor het effect van meerdere tijdvakken in het voortdurende stelsel meegenomen wordt. Naar aanleiding van het verzoek uit het BT van 14 november heeft Rebel dezelfde vergelijking nu ook voor een kortere periode gemaakt door de netto contante waarde over de komende 10 en 25 jaar in beide stelsels te vergelijken.

Hierbij heeft Rebel wel een andere aanname gehanteerd over de verhouding van de erfpachters die bij overstap kiest voor afkoop of voor canonbetaling dan ze in het basisscenario hebben gedaan. De vergelijking in het basisscenario (oorspronkelijke tabel) is namelijk gebaseerd op de aanname dat 10% van de erfpachters bij overstap kiest voor afkoop. Hierdoor ontstaat in 2017 een afkooppiek die zwaar meeweegt in de berekening van de netto contante waarde over een periode van 10 en 25 jaar. Terwijl dit eigenlijk inkomsten zijn die anders over een veel langere periode bij de gemeente binnen zouden komen. Voor de kortere termijn heeft Rebel daarom de analyse gemaakt op basis van 100% canonbetalend waardoor het beeld iets minder vertekend is. Vervolgens hebben ze twee varianten gemaakt. Als de afkoop op 0% gezet wordt (tabel 1), dan moeten de rechten met verlengde afkoop bij overstappen in 2017 nog steeds hun recht op verlengde tijdvak ineens afkopen; dan blijft nog steeds sprake van een piek. Daarom heeft Rebel nog een tweede variant doorgerekend (tabel 2) waarbij 0% afkoopt en tevens de mensen met verlengde tijdvak hun verlengde afkoopbedrag pas bij CHET hoeven betalen, ook al stappen ze in 2017 over naar het nieuwe stelsel. Beide tabellen laten zien dat de opbrengsten uit het eeuwigdurende stelsel, zowel bij 100% tussentijdse overstappers als bij 100% overstappers bij einde tijdvak, over zowel de komende 10 jaar als 25 jaar bezien nagenoeg gelijk of hoger liggen dan de inkomsten in het voortdurende stelsel . Zoals in de oorspronkelijk tabel in de rapportage eerder al aangeven is, vallen de toekomstige opbrengsten over de komende 100 jaar bij 100% overstappers lager uit dan in het voortdurende stelsel.

Tabel 1: Variant 1 op basis van 'base case' zonder afkoop (100% canonbetalend)

NCW (bedragen in mln euro)	Analyse 100 jaar 10% afkoop		Analyse 100 jaar 0% afkoop		Analyse 10 jaar 0% afkoop		Analyse 25 jaar 0% afkoop	
	EUR	*%*	*EUR*	*%*	*EUR*	*%*	*EUR*	*%*
Voortdurende stelsel	4.326	100%	4.244	100%	235	100%	748	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.374	78%	3.078	73%	570	243%	911	140%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%	7.977	188%	248	106%	1046	122%

Tabel 2: Variant 2 op basis 100% canonbetalend en correctie voor verlengde afkoop (betaling niet bij overstap maar pas bij CHET)

NCW (bedragen in mln euro)	Analyse 100 jaar 10% afkoop		Analyse 100 jaar 0% afkoop		Analyse 10 jaar 0% afkoop		Analyse 25 jaar 0% afkoop	
	EUR	*%*	*EUR*	*%*	*EUR*	*%*	*EUR*	*%*
Voortdurende stelsel	4.326	100%	4.244	100%	235	100%	748	100%
Eeuwigdurende stelsel 100% tussentijdse overstap 2017	3.296	76%	3.000	71%	240	102%	682	91%
Eeuwigdurende stelsel 100% overstap einde tijdvak	8.072	187%	7.977	188%	248	106%	1046	122%

Ad 2.b. Aan te geven welke tabel in de rapportage van Rebel t.b.v. het college moet komen.
De rapportage van Rebel wordt samengevat in de collegevoordracht en zal integraal als bijlage aan de collegevoordracht toegevoegd worden. In de meest recente versie van de rapportage heeft

Rebel de tabel met enkel een vergelijking voor de lange termijn opgenomen (dus voor 100 jaar). Wilt u aangeven of u deze versie naar het college wilt sturen of dat u de tabel wilt vervangen met een van de bovenstaande tabellen? Indien u voor het tonen van de verschillen op korte termijn kiest adviseren wij u hiervoor tabel 2 te gebruiken. Bij vervanging van de tabel worden de bijbehorende de teksten in de rapportage uiteraard ook aangepast.

Ad 3. Kennis te nemen van de belangrijkste wijzigingen in de collegevoordracht
Overstapregeling ten opzichte van de vorige versies voor het BT

a) *Overstappremie*

Naar aanleiding van het BT van 14 november is de volgende formulering ten aanzien van de Overstappremie opgenomen (onderbouwing van beslispunt 2.3):
"De erfpachtgrondwaarde voor woningen en niet-woningen, zoals beschreven in "De grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten" geldt als uitgangspunt om de erfpachtkosten voor onder meer eeuwigdurende erfpacht te berekenen. Hierbij wordt reeds een afslag van 10% gegeven op de grondwaarde om te komen tot de erfpachtgrondwaarde, vanwege het feit dat sprake is van een bestaande contractrelatie.
Aanvankelijk heeft de gemeente aangegeven de erfpachter van een woning bij overstap een nog nader te bepalen overstappremie te willen geven om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht financieel redelijk en daarmee aantrekkelijk te maken. Het uitgangspunt hierbij is altijd geweest dat de gemeente niet voornemens is de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren maar wel vindt dat deze op korte termijn niet mogen verslechteren. Uit de doorrekeningen blijkt dat als (een aanzienlijk deel van de) erfpachters van woningen in 2017 tussentijds zouden overstappen naar eeuwigdurende erfpacht de toekomstige inkomsten uit het eeuwigdurende stelsel op korte termijn ongeveer gelijk en op langere termijn voor de gemeente lager zullen uitvallen dan deze zouden zijn in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. Er is daarom geen directe aanleiding om op dit moment een overstappremie te geven om overstappen naar eeuwigdurende erfpacht concurrerend te maken ten opzichte van blijven in het voortdurende stelsel.
De gemeente hanteert namelijk bij wijze van uitzondering voor overstappers die een aanvraag in 2017 indienen de WOZ-waarde met peildatum 2014. Deze WOZ-waarde ligt gemiddeld 10% lager ligt dan de WOZ-waarde die conform beleid zou gelden. Bij een aanvraag in 2018 zal de WOZ-waarde met peildatum 2016 gebruikt worden. Deze ligt gemiddeld 28% hoger dan de WOZ met peildatum 2014.

Een overstappremie is niet van toepassing bij erfpachters van niet-woningen. Enkel erfpachters, waarvan de resterende looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpachter korter is dan 10 jaar de CHET-procedure nog niet is gestart, kunnen immers overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Om geen onderscheid te maken met de groep erfpachters die hiertoe niet behoort, kan de groep erfpachters die wel kan overstappen geen aanspraak maken op een overstappremie."

b) *Reactie Marktwaardecommissie*

In de reactie op de MWC is opgenomen dat de verouderingsfactor is komen te vervallen. Ten aanzien van de verouderingsfactor heeft de MWC eerder aangegeven de verouderingsfactor te experimenteel te vinden en derhalve ongewenst om te hanteren.

c) *Financiële analyse*
De financiële analyse is aangepast op basis van het vervallen van de verouderingsfactor en de doorrekeningen van Rebel. De uitkomsten van de analyse van Rebel over de financiële effecten van de Overstapregeling voor woningen zijn opgenomen in beslispunt 2.1.
Er is in kwalitatieve bewoordingen aangegeven wat het effect van de overstapregeling voor niet-woonobjecten is in beslispunt 2.2.

d) *Tekstuele aanpassingen*
Er zijn tekstuele aanpassingen gedaan om de leesbaarheid te verbeteren, de gebruikte terminologie juridisch kloppend te maken en de teksten te stroomlijnen met die van de andere twee collegevoordrachten.

e) *De juridische Overstapregeling*
De laatste opmerkingen van NautaDutilh zijn verwerkt in de versie die nu voorligt. Dit heeft geen inhoudelijke wijzigingen opgeleverd ten opzichte van de versie die op 14 november 2016 aan het BT is voorgelegd. De volgende beslissingen uit het BT van 14 november 2016 zijn verwerkt:

- de mogelijkheid op een integriteitstoets zoals gemeentelijk voorgeschreven is niet opgenomen in de Overstapregeling;
- als een meetrapport door de gemeente noodzakelijk wordt geacht (indien gegevens op andere manier niet verkrijgbaar zijn) betaalt de gemeente de kosten van het meetrapport;
- alle woningen in bezit van corporaties (verkoopvijver) zijn uitgesloten voor de Overstapregeling (ook als ze een andere AB dan AB1998 hebben).

f) *Inspraakdocument*
Bij het vorige BT zat een conceptversie van het inspraakdocument. Inmiddels is het inspraakdocument compleet gemaakt en sluit het aan bij de overige stukken.

g) *Informeren raad*
Bij de collegevoordracht zit een concept-brief aan de gemeenteraad, waarmee het college de raad informeert over het besluit tot vrijgave voor inspraak van de Overstapregeling.

Ad 4. Kennis te nemen van de belangrijkste wijzigingen in de collegevoordracht Grondwaardebepaling en bijlagen ten opzichte van de versie voor het BT van 14 november

a) *Verouderingsfactor*
Opgenomen is dat ten opzichte van het advies van de GWC er voor is gekozen om de verouderingsfactor te laten vervallen.

b) *Verschillenanalyse*

De verschillenanalyse van de nieuwe methode grondwaardebepaling ten opzichte van de huidige grondwaardebepaling is aangepast op basis van het vervallen van de verouderingsfactor

c) *Buurtstraatquotes met bandbreedtes*
Als bijlage zijn de buurtstraatquotes opgenomen (was op 14 november nog niet bijgevoegd) waarbij overigens niet een getal maar een bandbreedte is opgenomen. De BSQ kent een bandbreedte van -0 + 5%

Ad 5. Kennis te nemen dat de collegevoordracht Aanvullend erfpachtbeleid en de bijbehorende beleidsstukken ten opzichte van de versie voor het BT van 14 november niet inhoudelijk maar voornamelijk redactioneel zijn aangepast.
De collegevoordracht en de 11 beleidsstukken zoals die eerder aan het BT zijn voorgelegd zijn inhoudelijk niet meer gewijzigd, met uitzonderling van de twee onderstaande punten De stukken zijn redactioneel aangescherpt naar aanleiding van juridische toets. Daarnaast zijn tekstuele aanpassingen gedaan om de leesbaarheid te verbeteren, de gebruikte terminologie juridisch kloppend te maken en de teksten te stroomlijnen met die van de andere twee collegevoordrachten en bijlagen.
Tijdens het BT van 14 november 2016 zijn de afkoopinstructie en het beleid aktekostendoor het BT vastgesteld. In de collegevoordracht is de toelichting op deze twee beleidsstukken toegevoegd.

De volgende inhoudelijke aanpassingen zijn gedaan:

a. Overgangsregeling
In de beleidsstukken waarin inhoudelijk veel verandert is, zijn overgangsregelingen opgenomen. Dit geeft de erfpachter de mogelijkheid om na vaststelling van het desbetreffende beleidsstuk nog gebruik te maken van het oude beleid (de overgangsregeling is óf drie maanden óf zes maanden).

b. Canonverdeling bij splitsing
In de beleidsstukken over splitsing (zowel de horizontale splitsing als de verticale splitsing) is opgenomen hoe de canon wordt verdeeld bij de splitsing. Deze verdeling zal plaatsvinden op basis van WOZ-waarden dan wel het aantal m2 vloer oppervlakte.

Ad 6. Kennis te nemen van het vervolgproces collegebesluit 20 december
De planning is gericht op een collegebesluit op 20 december, vervolgens openbaarmaking op 5 januari (met als start van de openbaarmaking verzending van de brief van het college aan de raad met de dagmail) en start inspraak op 9 januari.

De aanlevering voor het college is 14 december uiterlijk om 10.00 uur en dat leidt tot de volgende planning:

- 12 december collegevoordrachten en bijlagen akkoord BT
- 13 december verwerken tekstuele reacties BT
- 14 december vóór 10.00 uur: aangeleverd in Andreas.

Deze planning is alleen haalbaar als er naar aanleiding van het BT beperkte wijzigingen nodig zijn in de besluitvormingsdocumenten.

Als er nog iets omvangrijkere opmerkingen of vragen zijn dan is de normale aanlevering niet meer mogelijk en moet worden gekozen voor een spoedvoordracht richting college. Dit noodscenario ziet er als volgt uit:

- 12 december collegevoordrachten en bijlagen akkoord BT, met beperkt aantal vragen/uitwerkingspunten
- 13 en 14 december verwerken tekstuele reacties BT
- 15 december 12.00 uur: per mail akkoord van BT leden voor wijzigingsvoorstellen
- 16 december vóór 12.00 uur: aangeleverd in Andreas.