Gemeente Amsterdam

Reactie Marktwaardecommissie

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 19 januari 2016

Gevraagde beslissingen:

1. In te stemmen met het betrekken van het advies MWC (evenals de brieven van 5.1.2e en Brouwershof) bij de inspraak over Algemene Bepalingen en Overstapregeling
2. Naar aanleiding van het verzoek van de raadscommissie RO (Boomsma 13 januari) in te stemmen met het versturen van een brief aan de raadscommissie RO over het advies MWC met de volgende hoofdlijnen:
   a. Toelichting waarin duidelijk wordt dat het advies van de MWC om voor de afkoop eeuwigdurende erfpacht uit te gaan van 17 maal de huidige canon is gebaseerd op de stelling dat canonherzieningen per tijdvak niet tot een verhoging van de canon gebaseerd op de actuele grondwaarde zou leiden. Dit is een van de aspecten die de SEBA in haar rechtszaak tegen de gemeente ter discussie stelt. De rechtbank en het gerechtshof hebben de argumenten van de SEBA verworpen, waar dit nu echter in het erfpachtstelsel een juridisch en feitelijk gegeven is,
   b. Mededeling dat het advies MWC geen aanleiding geeft om de stukken die voorliggen voor besluitvorming aan te passen.
   c. Mededeling dat het college het advies MWC als inspraakreactie opvat en om die reden zal betrekken bij de inspraak over AB en overstapregeling en derhalve niet op dit moment inhoudelijk reageert.
   d. Te herbevestigen dat het college met stakeholders in gesprek zal gaan over een redelijke en billijke overstapregeling.
   e. Te bepalen of de brief aan de raadscommissie RO door het college of door het BT kan worden ondertekend.
3. In te stemmen met het versturen van een bedankbrief namens het BT aan MWC, SEBA, 5.1.2e en Brouwershof en aan te geven dat hun reacties worden betrokken bij de inspraak.

Inleiding

SEBA heeft het college op 6 januari jl. het rapport "Bezint eer gij begint" van de Marktwaardecommissie (MWC) toegezonden. In de voorbereiding van de raadsvoordracht "Uitwerking eeuwigdurende erfpacht" heeft het BT besloten om kennis te nemen van het advies van de MWC maar er op dit moment geen inhoudelijke reactie op te geven, de voorstellen van het BT er ook inhoudelijk niet op af te

stemmen en ook geen aanleiding zien om de behandeling van de uitwerking in college en raad uit te stellen.
Op 19 januari 2016 heeft het college besluiten genomen over de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. In de door het college vastgestelde raadsvoordracht is ten aanzien van de MWC aangegeven dat het college

- kennis heeft genomen van het rapport van de MWC,
- het advies zal bestuderen en
- later met een standpunt ten aanzien van het advies MWC zal komen.

Op 3 februari 2016 wordt de raadsvoordracht "Eeuwigdurende erfpacht uitgewerkt" in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening behandeld[1]. De raadscommissie RO heeft de wethouder op 13 januari 2016 verzocht om het advies van de MWC samen met het collegestandpunt over dit advies bij de beraadslagingen in de raadscommissie op 3 februari te betrekken.

Belangrijk is om te realiseren dat het advies van de MWC is gericht op bestaande erfpachtrechten met de bestemming wonen. De voorstellen van het college gaan om zowel wonen als ook commercieel als ook om nieuwe erfpachtuitgiften en bestaande erfpachtrechten.

De vraag is op welke wijze het BT en vervolgens het college het beste op dit verzoek van de raadscommissie RO kan reageren. Een belangrijke vraag die daarbij moet worden beantwoord is welke positie aan het rapport van MWC/SEBA wordt gegeven en op welke wijze het MWC een rol in het debat zou kunnen spelen. Bovendien gaat het MWC rapport voornamelijk in op de overstap en is er op dit punt juist nog geen concreet voorstel gedaan door het BT. Dit ook met in het achterhoofd dat de kans aanzienlijk is dat de gemeente de komende tijd meer reacties zal ontvangen op de in de raad voorliggende stukken.

Ad 1. In antwoord op het verzoek van de raadscommissie RO (Boomsma 13 januari) in te stemmen met het betrekken van het advies MWC (evenals de brieven van 5.1.2e [redacted] bij de inspraak over Algemene Bepalingen en Overstapregeling
In het BT is tot nu toe steeds de lijn gevolgd dat SEBA en 5.1.2e 5.1.2e [redacted] geen andere positie hebben of krijgen dan andere Amsterdammers. De reacties en bijdragen van SEBA worden dan ook niet anders behandeld dan die van andere erfpachters en met SEBA vinden geen onderhandelingen plaats.

Een aantal overwegingen die een rol spelen bij het bepalen van de wijze waarop de gemeente het advies van de MWC/SEBA zou moeten positioneren zijn:

- Positie van MWC/SEBA
  Op het moment dat het bestuur inhoudelijk reageert op het advies van de MWC wordt de interactie met MWC/SEBA gestart en vindt er in feite vooruitlopend op de inspraak een gesprek plaats met SEBA, waardoor SEBA een bijzondere positie krijgt ten opzichte van andere partijen en erfpachters. Op het moment dat de gesprekken met SEBA/ MWC over het advies MWC starten is het ook lastiger om als gemeente de regie op de eigen voorstellen te houden. Het advies van de MWC zal dan het vehikel zijn om de onderhandelingen met de gemeente te starten, waarbij de prijs van 17x de canon om over te stappen als openingsbod zou kunnen worden beschouwd. Het college heeft een zorgvuldig traject van overleg met belanghebbenden (via klantenpanels en expertsessies) en openbare inspraakprocedures ingepland en dus op transparante wijze aangegeven op een

[1] NB. Op verzoek van de raadscommissie RO vindt 2 februari a.s. een extra – openbare - bijeenkomst plaats waarvoor de leden van de MWC zijn uitgenodigd en raadscommissieleden in de gelegenheid worden gesteld vragen te stellen aan de MWC.

later moment met de erfpachter in gesprek te gaan over de prijs van de overstap. Het kan goed zijn dat erfpachters en andere belanghebbenden hier rekening mee houden. Het ligt dan niet voor de hand om vooruitlopend daarop en in feite buiten het aangekondigde inspraakproces om het gesprek met MWC/SEBA aan te gaan over de prijs en kan oneerlijk overkomen naar andere partijen.

- Kleuring van het debat
  Op deze termijn kan een inhoudelijke reactie van de gemeente enkel globaal zijn. De tijd voor een grondige en goed onderbouwde analyse ontbreekt. Daarbij zal ieder standpunt van de gemeente leiden tot het uitvergroten van de tegenstellingen tussen de gemeente en SEBA en ook leiden tot nieuwe stellingen, vragen en standpunten. De vraag is of dat op dit moment verstandig is. Want hoewel de MWC zegt dat het een "battle of experts" zou zijn is het natuurlijk vooral het voeren van een onderhandeling over de prijs waarbij de inhoud niet leidend maar selectief facilitair is.
- Beginselen van het erfpachtstelsel
  De MWC is van mening (toevalligerwijs net zoals SEBA) dat herziening van canon aan het einde van het tijdvak niet zou moeten plaatsvinden op basis van de actuele grondwaarde. Deze stelling kleurt in belangrijke mate het advies van de MWC en vindt geen ondersteuning in de dagelijkse praktijk en ook niet bij deskundigen die betrokken zijn bij canonherzieningsprocedures. Bovendien heeft zowel de rechtbank als het gerechtshof deze stelling van de SEBA al afgewezen.
- Voorstel van de gemeente
  Het college legt in de raadsvoordracht en onderliggende stukken voor op welke wijze het college het eeuwigdurende erfpachtstelsel uit wil werken. Het is belangrijk om over dit voorstel met de raadscommissie van gedachten te kunnen wisselen. Het verschijnen van het advies van de MWC kan door raadsleden worden gebruikt om het gesprek over de collegevoorstellen te voeren. Als het college gelijktijdig met deze behandeling een inhoudelijke reactie op het advies van de MWC voorlegt, kan de indruk in de raad ontstaan dat het advies MWC gelijkwaardig aan de collegevoorstellen zou moeten worden behandeld. Dat doet geen recht aan de grondigheid van de collegevoorstellen waar het afgelopen jaar aan is gewerkt en zou ook de indruk kunnen wekken dat het college niet staat voor haar besluit over het nieuwe stelsel. Hierbij moet het college zich ervan bewust zijn dat het ontbreken van een inhoudelijke reactie op het advies MWC kan leiden tot vragen in de raadscommissie, die de behandeling van de raadsvoordracht kunnen beïnvloeden.
- Kwaliteit van de analyse
  De analyse van de MWC is nog niet grondig en volledig. In de 2 weken sinds verschijnen zijn wel eerste inzichten ontstaan maar van een volledige analyse inclusief risico's en consequenties is nog geen sprake. Het is een risico om op basis daarvan een inhoudelijk standpunt in te nemen.

Advies
Het BT wordt geadviseerd om op dit moment geen inhoudelijke reactie te geven op het advies van de MWC, maar het advies van de MWC op te vatten als een vroegtijdige inspraakreactie en te betrekken bij de inspraak over de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling. Dit voorkomt dat SEBA een voorkeurspositie krijgt boven de andere stakeholders. Dat geeft voldoende tijd om het advies van de MWC goed te analyseren en daarbij de inhoud van de bijeenkomst van de raadscommissie met de MWC te betrekken, helder te maken dat het debat in de raad van februari gaat over de voorstellen van het college en een heldere lijn te hebben als de komende tijd nog meer reacties over de voorstellen naar de gemeente worden gestuurd.

Ad 2. In te stemmen met het versturen van een brief aan de raadscommissie RO met de volgende reactie op het advies MWC met de volgende inhoud:

Ad 2a. Toelichting waarin duidelijk wordt dat het advies MWC is gebaseerd op de stelling dat canonherzieningen per tijdvak niet zouden moeten plaatsvinden, waar dit nu echter in het erfpachtstelsel een juridisch en feitelijk gegeven is.
Een cruciaal principieel punt in het advies van de MWC betreft de wijze waarop de MWC aankijkt tegen het erfpachtstelsel en de canonherzieningen per tijdvak. Het is dan ook van belang om deze te benoemen en aan de raad mee te geven.

Het Amsterdams erfpachtstelsel is in het verleden zo ingericht dat de stijging van de grondwaarde aan de gemeenschap ten goede komt. De wijze waarop dit tot uitdrukking komt is dat in het voortdurende erfpachtstelsel voor ieder nieuw tijdvak de canon of afkoopsom op basis van de actuele grondwaarde wordt herberekend. Met de introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel gebeurt dit bij de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtrecht nog 1 keer, daarna komt de grondwaardestijging danwel – daling voor rekening van de erfpachter. Voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten geldt en blijft gelden, dat de canon bij wijzigingen van met name bestemming/gebruik kan worden aangepast aan de waardeontwikkeling als gevolg van die wijziging. Dat geldt ook voor een vergroting van de vloeroppervlakte met uitzondering van koopwoningen, waarvoor de vloeroppervlakte onder voorwaarden onbeperkt kan worden vergroot zonder dat daaraan een canonherziening is verbonden

De MWC is van mening dat deze canonherzieningen per tijdvak niet zouden moeten plaatsvinden. Naar de mening van de MWC zou de waardestijging niet naar de gemeenschap maar naar de erfpachter moet gaan. Dit is een fundamenteel verschil met het principe zoals dit sinds de invoering van erfpacht in Amsterdam wordt gehanteerd, het advies van de GWC en met de uitwerking van eeuwigdurende erfpacht van het college waarbij het huidige tijdvak volledig wordt afgewikkeld en voor het daaropvolgende eeuwigdurende erfpacht de waarde wordt bepaald.
Dit verschil van principes verklaart voor een belangrijk deel waarom de Marktwaardecommissie het oneens is met de wijze waarop de gemeente omgaat met de herwaardering van grondwaarde op momenten waarbij dat speelt, zoals bij de canonherziening aan het einde van het tijdvak en bij de vrijwillige overstap naar de nieuwe AB 2016.

In 1896 heeft de gemeenteraad van Amsterdam bij het instellen van het erfpachtstelsel bepaald dat de waardestijging aan de gemeenschap moet toekomen. Dit uitgangspunt is door de jaren heen bestuurlijk herbevestigd en geldt tot op de dag van vandaag. De gemeente zal bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht nog één maal de waarde bepalen voor het eeuwigdurende tijdvak.
In tegenstelling tot dit uitgangspunt van het erfpachtstelsel in zijn opvolgende evoluties (van tijdelijk in 1896 tot het nu voorliggende ontwerp van eeuwigdurende erfpacht) beschouwt de MWC een erfpachtrecht als een afgescheiden vermogensrecht, waarvan de waardeontwikkeling niet in relatie staat tot de waarde van de bloot eigendom en in die samenhang afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de onroerende zaak waarvan het is afgeleid en de erfpachtvoorwaarden die de verhoudingen tussen erfpachtrecht en bloot eigendom bepalen.

De SEBA heeft in de rechtszaak die zij tegen de gemeente heeft aangespannen al eerder dit principe aangevallen. De argumenten die de SEBA daarbij inbracht zijn tot nu toe niet door de rechter overgenomen. In de cassatieprocedure, die momenteel bij de Hoge Raad loopt, zal hierover ultiem uitsluitsel ontstaan. De gemeente heeft vertrouwen in de uitspraak van de Hoge Raad.

Overigens laat de Marktwaardecommissie in haar advies doorschemeren dat het gemeentelijke uitgangspunt als zodanig niet ondeugdelijk is, maar alleen onder bepaalde omstandigheden. Deze nuancering is terug te vinden op bladzijde 21 van het advies onder 3.1. behorend bij topic # 2 Marktwaarde bij erfpachtrechten. Hier wordt geconcludeerd: "*In beginsel heeft de bloot-eigenaar dan ook geen enkel*

recht op verhoging van de canon enkel vanwege de waardevermeerdering van het recht van erfpacht" in de laatste alinea van 3.1 volgt een nuancering op het voorgaande: *"Zoals eerder is vermeld, komt dit tegemoet aan de premisse dat de gemeenschap moet profiteren van de waardestijging van het recht van de erfpacht. Deze wens kan echter alleen worden vervuld door dit duidelijk in de overeenkomst waarbij het recht wordt gevestigd vast te leggen (wat niet is gebeurd), maar niet door een eenzijdige (periodieke) aantasting van de rechten van de erfpachter".*
Daarmee geeft de Marktwaardecommissie aan dat de gemeenschap wel degelijk mag profiteren van de waardestijging, mits dit duidelijk met de erfpachter is afgesproken in de erfpachtovereenkomst en dus niet eenzijdig mag worden opgelegd. Om met dit laatste te beginnen, van een eenzijdige aantasting van een recht zoals de Marktwaardecommissie het omschrijft, kan naar het oordeel van de gemeente geen sprake zijn omdat de mogelijkheid om bijvoorbeeld een CHET toe te passen is vastgelegd in de AB die integraal onderdeel zijn van de erfpachtovereenkomst die met de (eerste) erfpachter is gesloten. De CHET vindt dus plaats op basis van een contractuele afspraak waar een goederenrechtelijk gevolg aan is gegeven en kan daarom per definitie niet eenzijdig van karakter zijn. Dit geldt ook voor een opvolgende erfpachter die een bestaand erfpachtrecht koopt. Door de overdracht zijn die afspraken ook op hem van toepassing. Van een eenzijdige aantasting van het recht kan ook hier geen sprake zijn. Bij een vrijwillige overstap naar AB 2016 speelt dit evenmin, omdat de erfpachter zelf het initiatief tot overstap neemt en dus ook geacht wordt akkoord te zijn gegaan met de wijze van financiele afwikkeling ervan.

De Marktwaardecommissie is daarnaast van mening dat het principe dat de gemeenschap profiteert van de waardestijging duidelijk in de erfpachtovereenkomst moet zijn opgenomen. De Marktwaardecommissie stelt dat dat niet is gebeurd. Feitelijk is dit juist maar de gemeente deelt niet de mening van de MWC dat het principe ten aanzien van de waardestijging moet worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst.
Wel moet voor de erfpachter duidelijk zijn op welke wijze de gemeente bij einde tijdvak de nieuwe canon berekent. En deze duidelijkheid geeft de gemeente in voldoende mate.
Daarnaast is het algemeen bekend dat bij einde tijdvak een nieuwe canon zal worden berekend die in principe hoger zal zijn dan de oude canon. Het is daarom niet reëel te veronderstellen dat de erfpachter bij einde tijdvak ineens wordt overvallen door het gegeven van een hogere canon op basis van de dan actuele waarde.

Het college kiest er voor om de overstap naar eeuwigdurende erfpachtstelsel vrijwillig te laten zijn. Zowel tussentijds als ook aan het einde van het tijdvak. De erfpachter kan daarmee feitelijk aan het einde van het huidige tijdvak een nieuw voortdurend tijdvak van 50 jaar kiezen of een eeuwigdurend tijdvak onder het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

In beide gevallen sluit het aan bij de systematiek van erfpacht om de canon voor het nieuwe tijdvak op basis van de actuele waarde te bepalen.

Ad 2b. Mededeling dat het advies MWC geen aanleiding geeft om de stukken die voorliggen voor besluitvorming aan te passen.
Ad 2.c. Mededeling dat het college het voorstel om het advies MWC als inspraakreactie opvat en om die reden zal betrekken bij de inspraak over AB en overstapregeling en derhalve niet op dit moment inhoudelijk reageert
De MWC adviseert de gemeente uitgangspunten op basis van het advies van de Grondwaardecommissie uit juni van dit jaar. Het college heeft in de afgelopen maanden het erfpachtstelsel zorgvuldig uitgewerkt en legt deze uitgangspunten evenals de wijze waarop het vervolgproces plaatsvindt ter vast-

stelling voor aan de gemeenteraad. In dat vervolgproces is ruimte ingebouwd voor gesprekken met stakeholders in de vorm van consultatie (waar het gaat om de korting) maar ook in de vorm van inspraak. Voorgesteld wordt om het rapport MWC in zowel de consultatie als bij de inspraak te betrekken en inhoudelijk onderwerp van gesprek te laten zijn. Op die manier kan de input van de MWC worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen en kan de gemeenteraad deze input bij de vaststelling van de Algemene Bepalingen of later bij de vaststelling van de Overstapregeling volwaardig betrekken in haar afwegingen.
Van belang daarbij is dat het rapport van de MWC zich vooral richt op de overstap van erfpachters met de bestemming woning.

Een belangrijke reden is dat een goede analyse en effectbepaling van het advies MWC tijd vraagt. De afgelopen 2 weken waren daarvoor te kort. In de bijlage is wel de stand van zaken opgenomen maar deze is eigenlijk niet rijp om als collegestandpunt op te nemen. Het BT wordt gevraagd om de illustratie voor kennisgeving aan te nemen.
We zullen de analyse de komende weken uitwerken zodat die kan helpen bij het beantwoorden van de vragen die op 3 januari in de raadscommissie aan de orde zullen zijn.

Ad 2d. Te herbevestigen dat het college met stakeholders in gesprek zal gaan over een redelijke en billijke overstapregeling
Het rapport MWC bepleit dat de gemeente in onderhandeling zou moeten treden met de erfpachter om tot een vergelijk te komen over de overstap. Het college heeft bij zijn bestuurlijke reactie van 6 oktober aangegeven met de erfpachters in gesprek te zullen gaan over de korting. Dit uitgangspunt is in de huidige raadsvoordracht weer opgenomen waarbij ook de uitgangspunten voor die consultatie zijn benoemd. Het college legt daarin voor om met de stakeholders in gesprek te gaan om tot een redelijk en billijk erfpachtstelsel te komen. Dat betekent dat het erfpachtstelsel voor de erfpachter financieel redelijk moet zijn, voor de gemeente niet tot verslechtering van de inkomsten op korte termijn moet leiden en waarbij de gemeente haar inkomsten uit erfpacht niet maximaliseert.

Ad 2e. Te bepalen of de brief door het college of door het BT kan worden ondertekend
Na bespreking in het BT kan de brief aan de raadscommissie RO worden voorbereid. Indien het college van 26 februari hierover zou willen besluiten dan is de tijd eigenlijk te kort om dat op een goede manier te doen. Alleen als hiervoor wederom de vorm van een spoedvoordracht zou worden gekozen dan kan dat haalbaar zijn. Het komt de kwaliteit en zorgvuldigheid ten goede als we naar aanleiding van het BT de brief kunnen afronden en vervolgens ter ondertekening kunnen voorleggen. Er zijn dan 2 mogelijkheden: het college van 2 februari of ondertekening door het BT waardoor de brieven een week eerder bij de leden van de raadscommissie kunnen zijn.

Het BT wordt gevraagd een keuze te maken:
1. Ondertekening na bespreking in college 26 januari, met aanlevering via spoedvoordracht op 25 januari (kwetsbaar)
2. Ondertekening na bespreking in college 2 februari
3. Ondertekening BT 26 januari (akkoord op de brief per mail).

Ad 3. In te stemmen met het versturen van een bedankbrief namens het BT aan MWC, SEBA, 5.1.2e en Brouwershof[2] en aan te geven dat hun reacties worden betrokken bij de inspraak

Voorgesteld wordt een bedankbrief te sturen (en deze mee te sturen aan de raadscommissie RO) met de volgende strekking:

- Het college waardeert de inspanningen die door de MWC/ 5.1.2e /Brouwershof zijn gedaan om een bijdrage aan een zorgvuldige invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel te leveren. De gemeente is vanaf het collegeakkoord met stakeholders in gesprek over de invoering van het nieuwe erfpachtstelsel en deze bijdrage past goed in die werkwijze. Het college dankt dan ook de heren 5.1.2e voor hun advies en 5.1.2e en Brouwershof voor hun brief en het college zal het advies bij de verdere besluitvorming en daartoe geplande consultatie- en inspraakmomenten te betrekken.
- Van belang is om de scope van het rapport van de MWC in beschouwing te nemen. De gemeente wil eeuwigdurende erfpacht invoeren voor wonen en commercieel en zowel voor nieuwe uitgiftes als ook voor huidige erfpachters. Het rapport van de MWC gaat 'over een deel van de vernieuwingsopgave: de overstapsituatie voor wonen.

[2] Op 5 en 6 januari hebben dhr 5.1.2e en Brouwershoff BV een brief aan college resp. BT gestuurd met reactie op de vernieuwingsvoorstellen (aangeleverd in de weekendmap van de BT-leden 8 januari jl.).

BIJLAGE
Illustratie stand van zaken inhoudelijke uitwerking MWC

De analyse van de MWC is nog niet afgerond. Er is nog geen volledig beeld en er is nog slechts in een beperkte groep gekeken naar de analyse. Dat is ook niet zo gek. Waar we een aantal maanden hebben gewerkt aan college uitwerking van het advies GWC lukt het onmogelijk om in een goede 2 weken een doorwrochte analyse te hebben van het advies MWC.

Om een indruk te geven van de onderwerpen en de wijze waarop we hiernaar aan het kijken zijn treft u bijgaande stand van zaken aan. Het is belangrijk te realiseren dat de analyse naar onze mening nog niet rijp is om onderdeel uit te maken van het bestuurlijk standpunt.

a. Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtcontracten met de bestemming wonen

De GWC heeft een methode aangereikt om de Grondwaarde bij bestaande erfpachtrechten te bepalen om van daaruit de canon en afkoopsom te bepalen.

De MWC komt niet tot een methode voor de bepaling van de grondwaarde maar stelt een methode voor om tot een berekening van de eeuwigdurende afkoop te komen. De MWC doet daarmee een financieel afwikkelingsvoorstel om vanuit de bestaande erfpachtcontracten over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Het college vindt het belangrijk om de grondwaarde te kunnen bepalen omdat de grondwaarde niet alleen van belang is bij de bepaling van de canon en afkoopsom bij de overstap maar ook omdat deze waarde van belang is bij wijzigingen op verzoek van de erfpachter in het erfpachtcontract (zoals bijvoorbeeld bij bestemmingswijzigingen).

Met de MWC is het college van mening dat er sprake is van een waardeverschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht. Om die reden stelt het college in de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel dan ook voor om de onbezwaarde grondwaarde met 1% te verlagen om tot de grondwaarde te komen horende bij erfpacht.

In Topic #5 stelt de MWC de door de GWC geïntroduceerde verouderingsfactor aan de orde. De MC stelt dat de toepassing van de verouderingsfactor leidt tot een kunstmatig lage opstalwaarde en daarmee tot een kunstmatig hoge grondwaarde, wat niet zou stroken met gangbare opvattingen bij vastgoedwaardering. De MWC concludeert dat het onverstandig is een verouderingsfactor toe te passen bij erfpachtconversies, vanwege het kunstmatige en experimentele karakter.

Het college is het met de GWC eens dat voor het bepalen van de grondwaarde voor bebouwde grond in erfpacht via de residuele grondwaardemethode de stichtingskosten gecorrigeerd moeten worden voor veroudering. Veroudering van de opstal zit immers In de vastgoedwaarde verwerkt en indien dit waarde-effect niet in de opstalwaarde gecorrigeerd wordt zou dit resulteren in een kunstmatig lage grondwaarde. Hiermee zouden eigenaren van nieuwe en/of goed onderhouden panden benadeeld worden ten opzichte van eigenaren van versleten en/of slecht onderhouden panden op een vergelijkbare locatie. Prof. dr. Francke heeft in opdracht van de GWC de veroudering ('depreciatie') van woningopstallen aan de hand van een statistisch model vertaald in een generieke verouderingsfactor af-

hankelijk van bouwperiode en staat van onderhoud. Deze kan vervolgens vermenigvuldigd worden met de herbouwwaarde om tot de opstalwaarde van bestaande opstallen te komen. Het bepalen van een verouderingsfactor op basis van een statistisch model verondersteld dat op geaggregeerd niveau de benadering nauwkeurig genoeg is om de effecten van de veroudering in te schatten. De verouderingsfactor is geen statische correctiefactor. Door invloeden van de tijd zal deze bewegen, waardoor deze aangepast zal worden als daar aanleiding toe is.

b. <u>Canonbepaling</u>

De MWC noemt op blz. 31 drie methoden voor het canonpercentage:
- het netto aanvangsrendement van vastgoedbeleggingen
- de marktconforme financieringskosten
- een rendementseis in de vorm van een disconteringsvoet.

Op blz. 32 stelt de MWC: "*De gemeente zou zich in beginsel kunnen opstellen als een commerciële bank die uit is op een winstgevende financiering. Zij zou echter ook kunnen opteren voor een rente die de kosten dekt die gemaakt zijn bij de ontwikkeling van de grond in kwestie. Zij zou ook aansluiting kunnen zoeken bij de gemiddelde rentekosten van de gemeente*".
De MWC kiest voor optie 3 (een rendementseis in de vorm van een disconteringsvoet) en beargumenteert niet, waarom zij de gemeente als financier beschouwt, en niet kiest voor bijv. optie 1, het netto aanvangsrendement van vastgoedbeleggingen.
De MWC stelt dat administratiekosten niet in de canon versleuteld moeten worden, maar separaat zichtbaar moeten worden gemaakt. De gemeente deelt deze stelling niet, omdat:
- versleuteling in de canon maakt dit onderdeel fiscaal aftrekbaar; separate inning niet
- versleuteling in de canon leidt tot één integrale, overzichtelijke woonlast voor de erfpachter; separate inning (al dan niet als variabel bedrag) maakt de woonlasten minder overzichtelijk

De MWC komt tot een canonpercentage, gebaseerd op staatsleningen +0,6%-punt opslag, voor het feit dat de gemeente momenteel ca. 0,5%-punt duurder leent dan het Rijk, vermeerderd met een geringe opslag voor debiteurenrisico.
De MWC rekent echter niet een opslag voor het lange-termijn renterisico (dat de gemeente, na afloop van de huidige lening, tegen een hogere rente moet herfinancieren). Terwijl dit risico, zeker bij de huidige extreem lage marktrentes, zeer manifest aanwezig is.
Achteraf blijkt, waarom de MWC geen rekening houdt met dit renterisico: de MWC stelt voor, dat de gemeente dit risico iedere 10 jaar op de erfpachter afwentelt, door de canon (zoals in Den Haag) iedere 10 jaar te herzien aan de hand van de dan actuele staatsrente. Hiermee wordt de canon niet meer de voorspelbare eeuwigdurende canon die de gemeente beoogt maar zijn er onvoorspelbare toekomstige schommelingen in de woonlasten.

De MWC stelt een canon voor die in aanvang interessant is (in de huidige markt met lage rente) maar minder zekerheid heeft over de woonlasten op de middellange termijn omdat de canon wordt herzien. Het college vindt deze benadering van de canon niet gewenst.

De MWC gaat in "*Topic #7 Zekerheid over erfpachtlasten, nu en in de toekomst*" niet in op de toekomstige canonschommelingen die daarvan het gevolg zijn.

De gemeente stelt voor om (in lijn met de GWC) met één canonpercentage voor alle AB2016-rechten te werken:
- zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor overstap
- zowel voor wonen als voor niet-wonen

De MWC stelt echter op blz. 59:
En adviseert u bij hierbij onderscheid te maken tussen particuliere, maatschappelijke en commerciële erfpachters?
Antwoord vraag 4f: Ja, in dit rapport hebben wij ons gericht op particuliere erfpachters van woningen. Voor maatschappelijk- en commercieel vastgoed kunnen andere overwegingen een rol spelen.
En op blz. 32, voetnoot 8 stelt de MWC:
Hier is geabstraheerd van de discussie over oneigenlijke staatssteun, die zegt dat marktconforme tarieven zouden moeten worden gehanteerd. In dit rapport richten wij ons vooral op particulieren en niet op erfpachten voor commercieel vastgoed.
Wanneer de gemeente de MWC zou volgen, zouden er dus verschillende canonpercentages moeten gelden voor woonbestemmingen en voor niet-woonbestemmingen. Het college vindt dit ongewenst.

Het canonpercentage speelt ook een rol in het voorstel van de MWC met betrekking tot de afkoopberekening.
Enerzijds pleit de MWC voor eeuwigdurend afkopen tegen 17x de jaarcanon, maar op blz. 32 stelt zij: "*Dit betekent onder andere dat ook de disconteringsvoet die gebruikt wordt voor het berekenen van het afkoopbedrag gelijk moet zijn aan het canonpercentage*". Afkopen tegen een disconteringsvoet van 1,9% leidt niet tot een factor van 17x, maar van 52,6x.
Anderzijds leidt een afkoopfactor van 17x niet tot een disconteringsvoet resp. canonpercentage van 1,9%, maar van 5,9%. Hier lijken de aanbevelingen van de MWC niet geheel op elkaar aan te sluiten.

Verder gaat de MWC niet in op de gevolgen van het canonpercentage voor:

- de marktwaarde (resp. ontwikkelwinsten) bij nieuwe gronduitgifte (kortheidshalve verwijst de gemeente naar de Raadsvoordracht van 25 november 2015 inzake het canonpercentage, waarin is uitgewerkt dat een canonpercentage lager dan de hypotheekrente, leidt tot een prijsopdrijvend effect dan wel ontwikkelwinsten bij nieuwe gronduitgifte).
- het effect op de bereidheid tot afkoop: grosso modo geldt dat erfpachters, bij een canonpercentage lager dan de hypotheekrente, nauwelijks (eeuwigdurend) zullen afkopen, maar voor canonbetaling zullen kiezen.
- bij nieuwe uitgifte van woningen wordt bij het canon voorstel van de MWC voornamelijk gekozen voor canonbetaling, en nauwelijks voor afkoop. Het gevolg hiervan is dat de gemeente veel vreemd vermogen moet aantrekken, hetgeen een negatief effect heeft op de schuldpositie van de gemeente.

c. ***Overstap van bestaande erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht***

De MWC stelt een eeuwigdurende afkoop voor, op basis van 17x de huidige canon.
Op blz. 10 stelt zij:
Vraag: Zijn er andere overheidsinstanties die te maken hebben met de waarde van eeuwigdurende erfpacht?
Antwoord: Ja, de fiscus waardeert op grote schaal het zogenaamde bloot-eigendomsrecht (is gelijk aan het recht op betalingen voor het gebruik van de grond) bijvoorbeeld voor de overdrachtsbelasting en voor de erfbelasting; uitgangspunt voor de fiscus voor die waardering is de jaarlijks te betalen canon te vermenigvuldigen met factor 17.

De fiscus gebruikt deze kapitalisatiefactor echter niet om eeuwigdurende afkoopsommen of een waarde te berekenen, maar slechts om relatief eenvoudig een eenmalige grondslag te bepalen voor de heffing van overdrachts- en of successiebelasting terzake van bestaande erfpachtrechten.

De factor 17 stamt uit een tijd dat het rendement op staatsrenten ver boven de huidige niveau's lagen. De wetgever heeft bij de vaststelling nadrukkelijk onderkend, dat toepassing van de kapitalisatiefactor 17 maal de geldende canon bij canonpercentages hoger dan 5,88% en/of een bovenmatige koopsom van een erfpachtrecht tot een hogere heffingsgrondslag zou kunnen leiden dan de waarde van de onroerende zaak zelf. Uit artikel 11 lid 1 van wet op belastingen van rechtsverkeer blijkt dan ook dat de factor 17 maal de geldende canon niet absoluut is, maar mede afhankelijk is van de ten tijde van een transactie geldende financiële op het recht van toepassing zijnde voorwaarden en van de marktomstandigheden [i],[ii].
De kapitalisatiefactor is bovendien niet van toepassing bij de heffing van omzetbelasting bij de overdracht van voortdurende/eeuwigdurende erfpachtrechten op een bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak; dan is de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaak uitgangspunt van heffing en en wordt de kapitalisatiefactor 17 niet gebruikt..
Een inhoudelijke onderbouwing voor het voorstel om de waarde van de bloot eigendom / eeuwigdurende afkoop te bepalen op 17x de canon ontbreekt.

Als erfpachters in het huidige voortdurende erfpachtstelsel de canon willen afkopen dan komen een erfpachter en gemeente met elkaar overeen om voor het aantal resterende jaren de netto contante waarde van de canon te bepalen. Indien de looptijd van het tijdvak nog 40 jaar loopt dan wordt de afkoop bepaald op de netto contante waarde van 40 jaar canon.

Het voorstel van de MWC om een methode voor een fiscale heffingsgrondslag in het kader van een specifieke belastingheffing bij overdracht en/of vererving, te extrapoleren naar het berekenen van de waarde van de bloot eigendom en/of eeuwigdurende afkoopsommen vindt het college dan ook geen logische grondslag omdat die geen zicht geeft op de werkelijke waarde van de bloot eigendom of de werkelijke netto contante waarde van de canonreeks die met betaling van een afkoopsom bij vooruitbetaling wordt voldaan.

Als argumenten voor de 17x noemt de MWC verder op blz. 11: *"Aan de andere kant moet voor erfpachters de prijs te betalen en te financieren zijn. Naar ons oordeel is 17x de canon het maximum dat een erfpachter bereid zal zijn te betalen"*.
De MWC onderbouwt deze stelling niet en geeft niet aan op basis van welk onderzoek deze conclusie kan worden getrokken en hoe dit zich tot de waarde van de bloot eigendom c.q. netto cantante waarde van de af te kopen canon verhoudt.

- De stelling dat erfpachters blijkbaar niet méér willen betalen, wordt door de MWC niet gestaafd met marktonderzoek of gerelateerd aan het in het advies benoemde verschil tussen waarde en worth.
- De stelling dat erfpachters blijkbaar niet méér willen betalen, wordt ook niet onderbouwd met bewijzen uit andere steden, zoals Den Haag, Rotterdam en Utrecht, waar erfpachters in het recente verleden eeuwigdurend hebben afgekocht. In die steden is de waarde bepaald op basis van de grondwaarde en niet op basis van de tot dat moment betaalde canon. Erfpachters hebben in die steden over het algemeen méér betaald dan 17x de toen geldende jaarcanon, terwijl bovendien op dat moment de hypotheekrente (die bepalend is voor de woonlasten uit hoofde van afkoop) aanzienlijk hoger was dan nu.

Bovendien leidt de voorgestelde methode van 17x tot grote ongelijkheid tussen erfpachters. Zie de volgende voorbeelden, met steeds dezelfde woningen (dezelfde ligging, grootte en waarde) met een verschillende erfpachtsituatie:

1. AB2000: Recent uitgegeven; afgekocht en canonbetalend
    a. Canon (2011-2061) € 2.400 per jaar → afkoopsom wordt € 40.800
    b. In 2011 een afkoopsom betaald van € 100.000 (voor 2011-2061) → geen aanvullende afkoopsom ***→ afkoopsom per saldo 2,5x zo hoog als van buurman***
2. Verschillende CHET-datum
    a. In 2018 CHET: huidige canon (1943 – 2018) € 80 / jaar → afkoopsom wordt € 1.360
    b. Zojuist CHET geweest: canon (2015 – 2065) € 800 / jaar → afkoopsom wordt € 13.600 ***→ 10x zo hoog als van buurman***
3. Recent CHET geweest
    a. Verlengd afgekocht tot 2063 onder AB1994 (€ 12.000) → geen aanvullende afkoopsom
    b. Nieuwe canon (2013-2063) door 3 taxateurs € 1.000 / jaar → afkoopsom wordt € 17.000
    c. Nieuwe canon (2013-2063) door acceptatie gemeentelijke aanbieding € 1.450 / jaar → afkoopsom wordt € 24.650 ***→ afkoopsom aanzienlijk hoger dan bij buren***
4. AB2000 canonsoorten
    a. Indexcanon € 2.000/jaar → afkoopsom wordt € 34.000
    b. 10-jaar vaste canon € 2.600/jaar → afkoopsom wordt € 44.200
    c. 25-jaar vaste canon € 2.900/jaar → afkoopsom wordt € 49.300 ***→ afkoopsom aanzienlijk hoger dan bij buren***
5. 10-jaar vaste canon, grondwaarde € 100.000
    a. Tijdvak sinds 2005 – in 2015 herzien naar € 1.900/jaar → afkoopsom wordt € 32.300
    b. Tijdvak sinds 2007 – wordt pas in 2017 herzien; nu nog € 5.300/jaar → afkoopsom wordt € 90.100 ***→ afkoopsom 3x hoger dan bij buren***

Kortom, het eeuwigdurend afkopen, puur op basis van 17x de huidige canon, zonder rekening te houden met de toekomstige wijzigingen van de huidige canon, leidt tot grote ongelijkheid tussen erfpachters.

Alles overwegende vindt het college de door de MWC voorgestelde methode om tot een afkoopsom te komen ongewenst. De methode leidt niet tot een goede waardebepaling die aansluit bij de economische waarde, sluit niet aan bij het principe van canonherzieningen zoals die bij het erfpachtstelsel praktijk zijn en geeft ongewenste en niet uitlegbare verschillen tussen erfpachters.

---

[i]) Een canon, [..] tot een onzeker jaarlijks bedrag wordt gelijkgesteld met een canon, [..] tot het geschatte gemiddelde jaarlijkse bedrag

[ii]) WBvR 11.1. Bij verkrijging van [..] een recht van erfpacht [..] wordt de waarde (red: koopsom van het recht) vermeerderd met die van de canon [..] met dien verstande dat de som van beide waarden niet hoger wordt gesteld dan de waarde van de zaak waarop het recht betrekking heeft.