Reactie WH op de kaders voor de Vernieuwing
1 juli 2014

Algemene opmerkingen:

- de residuele grondwaardemethode is voor nieuwe uitgifte een logische keuze, maar (mogelijk) niet voor bestaande erfpachtrechten. Aangegeven is dat er een afslag plaatsvindt van 25%.
- De afspraak is om de canon slechts met inflatie te corrigeren
- De wethouder zou graag willen weten wat de actuele marktwaarde is van alle erfpachtcontracten. Aangegeven is dat hier deze zomer een eerste berekening van wordt gemaakt.

1. Eeuwigdurende erfpacht – voor wie?

- voor particuliere woningen
- ook voor commercieel vastgoed
- Haven → was ook niet besproken, argumenten leveren wat verstandig is
- Voor woningcorporaties → nog niet besproken → **Notitie OGA wel/niet Woco, voor en nadelen gaan benoemen (→ 5.1.2e)**

De gedachtegang is geweest om bij volume-uitbreiding niet terug te komen, bv. bij een extra etage op een woning. Er is aangegeven dat woningen onder het huidige beleid reeds tot 100% mogen uitbreiden. Voor commercieel vastgoed zijn hierover geen afspraken gemaakt. Wij leveren hier argumenten voor aan.

2. Overstapmoment – wanneer?
Vanaf 2016 moet iedere erfpachter de mogelijkheid krijgen om over te stappen

3. Anti speculatie bij toekomstige wijzigingen
De markt zal creatiever zijn dan de gemeente. De gemeente wil niet dat de grond 'in handen valt' van vastgoedmagnaten, zoals bv. in London. Interpretatie college akkoord: bedoeld is dat een belegger niet de eeuwigdurende afkoop voor woningen in particuliere ondererfpacht mag uitgeven → **in AB2015 restricties op ondererfpacht (→ 5.1.2e)**

In coalitieakkoord is beoogd, dat er vrijstelling komt (dus niet bijbetalen) voor toekomstige tussentijdse wijzigingen, zowel voor woningen als voor commercieel.
Aandachtspunt bij eeuwigdurende erfpacht
Winst die erfpachter behaalt bij wijziging naar een hogere bestemming of substantiële volumevergroting (met name bij commercieel vastgoed).

Bijv. uitponden huurwoningen en Transformatiegebieden (bijv. Noordwaarts, Haven Stad) van bedrijfsterrein naar gemengd stedelijk milieu

Opties:

- overstap nog niet voor transformatiegebieden en/of voor bedrijfsmatig vastgoed (kijken hoe Rotterdam dit heeft gedaan) → argumenten aanleveren (voor- en nadelen)
- voor sommige gewijzigde bestemmingen wel bijbetalen

→ **OGA maakt notitie over aspecten bestemmingswijzingen/ transformaties (→ 5.1.2e)**

5. Benoeming commissie grondwaardering
De naam commissie-Frijns is politiek not-done
WH wil commissie niet-Frijns met één bestaand lid + twee nieuwe leden → **OGA doet voorstel twee nieuwe leden (→ 5.1.2e**

6. Berekening bijbetaling eeuwigdurende erfpacht
Afspraak college-akkoord:

Op korte termijn geen verlies voor gemeente (de komende 4 jaar mag de gemeente niet in de problemen komen). Door de aanbieding van overstap naar eeuwigdurend zal er éénmalig een financieel voordeel zijn voor de gemeente. Dit bedrag zal gereserveerd moeten worden voor het verlies in de toekomst.
Aandachtspunt:
Respecteren lopende rechten gemeente en erfpachter.
Bijvoorbeeld:
▪Afkoop of lage canon tot einde tijdvak
▪Of juist hoge canon door financieringsconstructie (bijv. GAK-gebouw)
→ OGA werkt notitie uit over bepaling afkoopbedrag o.b.v. NCW restant tijdvak + NCW resterend (→ 5.1.2e)
Hoewel niet specifiek afgesproken, moeten wij zorgen dat de negatieve financiële consequenties ten opzichte van het huidige systeem in beeld worden gebracht. Mogelijk dat we Rebel hier weer voor kunnen benaderen.

WH: overstap bieden voor lopende uitgiften, die onderhandeld zijn onder de AB2000 → **zodra de AB2015 klaar zijn, alle lopende onderhandelingen de overstap aanbieden (→ ……)**

7. Keuze canonbetaling of afkoop
Eeuwigdurend afgekocht en Eeuwigdurend canonbetaling (met optie van tussentijdse afkoop)

Bij overstap van reeds afgekochte rechten:
▪Indien relatief lage bijbetaling: alleen afkoop mogelijk
▪Indien relatief hoge bijbetaling: eeuwigdurende canonbetaling mogelijk over surplus van eeuwigdurend bovenop huidige afkoopsom
▪NIET de afkoopsom terugbetalen (zowel huidige aks als toekomstige aks). Je kunt niet terug van afkoop bij een voortdurend erfpachtrecht, naar een canonbetalend eeuwigdurend erfpachtrecht.
→ OGA werkt dit uit in een notitie (→ 5.1.2e)

8. CHET en overstappen op nieuwe stelsel
WH heeft voorkeur, dat bij CHET iedereen meteen op eeuwigdurende AB2015 overstapt
WH beseft complicaties dat:
- erfpachter bij CHET niet gedwongen kan worden tot overstap
- CHET-taxateurs niet gehouden zijn aan de objectieve methode van de cie. niet-Frijns

→ OGA werkt dit uit in een notitie (→ 5.1.2e)

9. Uitvoering: wanneer overstappen?
Opties:
▪Iedereen krijgt in 2016 een aanbieding
–Geeft enorme werkdruk; vergt veel voorbereiding
–Groot deel wordt niet snel geaccepteerd
▪Iedereen kan vanaf 2016 een aanbieding krijgen
–Gemeente berekent pas na aanvraag
–Kan sneller dan optie 1
–In de praktijk vooral bij overdracht
▪Voorrang voor woningen in 2016; vanaf 2017 ook overige bestemmingen
WH: nu nog geen beslissing → uitwerken in een stappenplan "ambitieus maar wel realistisch" (→ 5.1.2e)

De risico's en het vervolgproces zijn nog niet besproken.