01681

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De leden van de raadscommissie RO

Onder embargo tot na vaststelling door college

Datum	1 september 2015
Ons kenmerk	2015-8868
Uw kenmerk	-
Behandeld door	(10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl, (10)(2e)
Kopie aan	-
Bijlage	- De methode-Grondwaardecommissie nader uitgewerkt - Samenvattting consultatie en vragen en antwoorden Grondwaardecommissie
Onderwerp	Bestuurlijke reactie op het advies "Schoon schip" van de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht

Geachte leden van de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening,

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. Erfpachters krijgen daardoor zekerheid over hun erfpachtkosten. Bij eeuwigdurende erfpacht is er geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon of de erfpachtvoorwaarden. Er wordt eenmalig bepaald wat de waarde van de grond is en daarmee de kosten voor het gebruik ervan. Anders dan onder het stelsel van voortdurende erfpacht hoeft de erfpachter geen rekening meer te houden met hogere kosten bij het einde van een erfpachttijdvak, als blijkt dat de waarde van de grond en dus het gebruiksrecht sterk is gestegen. Alle erfpachters zal de mogelijkheid worden geboden naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen.

Het college hecht aan zoveel mogelijk objectiviteit en transparantie in de totstandkoming en vormgeving van het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Om die reden heeft het college een onafhankelijke Grondwaardecommissie ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van erfpachtcanon. Deze methode is nodig voor nieuwe uitgiftes, erfpachters die willen overstappen en contractwijzigingen.

Op 18 juni jongstleden heeft de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht (bestaande uit de professoren Berkhout, Eichholtz en Brounen) haar advies "Schoon Schip" uitgebracht. De Grondwaardecommissie (GWC) heeft haar advies goed willen verankeren en heeft dat gedaan door met een groot aantal partijen (diverse gemeenten, gemeente Amsterdam, SEBA, Vereniging Eigen Huis, banken, taxateurs, makelaars etc.) te spreken en onderzoek te doen.

De GWC heeft na publicatie van het advies schriftelijke vragen van de leden van de commissie RO beantwoord. Op 27 augustus hebben de leden van de GWC vragen van de commissie Ruimtelijke Ordening over het advies beantwoord. Met deze aanvullende toelichtingen heeft de GWC haar opdracht afgerond.

Tevens is er de afgelopen maanden in een consultatieronde uitgebreid van gedachten gewisseld met erfpachters, notarissen, banken, vastgoedadviseurs en heeft een dwarskijksessie plaats gevonden over het advies van de GWC. Bij deze bestuurlijke reactie heeft het college zich mede laten voeden met de uitkomsten uit deze consultatieronde.
In deze consultatieronde werd weer duidelijk dat er voor een deel van de geconsulteerde erfpachters pas tevredenheid kan zijn wanneer er helemaal geen of nog maar beperkt sprake is van bijbetaling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Aangezien het college met de GWC van mening is dat de huidige erfpachtcontracten moeten worden gerespecteerd zal aan die wens niet tegemoet worden gekomen. Meer inhoudelijke punten als de twijfel over de hoogte van het risicopercentage hebben wel tot vervolgacties geleid. Een overzicht van alle reacties per onderwerp is te vinden in de samenvatting in bijlage 1.

Het college is blij met het advies van de GWC
Het advies geeft de benodigde handvatten om een erfpachtstelsel uit te werken dat erfpachters de gewenste zekerheid biedt over de erfpachtkosten. De charme van het advies van de GWC zit in de helderheid en eenvoud van de methode waarmee de grondslag van eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald en de helder gedefinieerde paramaters daarbinnen. Wel zijn de paramaters die door de GWC worden voorgesteld deels nieuw (verouderingsfactor) of in Amsterdam niet eerder gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde (WOZ-waarde).

Het college heeft de uitwerking van de methode GWC nog niet afgerond maar staat in beginsel positief tegenover het advies van de GWC omdat:

- de residuele methode breed wordt gezien als geschikte methode om de grondwaarde te bepalen
- de WOZ-waarde een tussen burger en overheid vastgestelde waarde is die als basis dient voor belangrijke punten als gemeentebelasting, OZB en inkomstenbelasting.
- de verouderingsfactor voor wonen door de GWC gegeven is
- de bouwkosten per WOZ-typologie kunnen worden bepaald
- de methode voor canon en afkoopsom berekening helder is
- het respecteren van de rechten en plichten uit het huidige erfpachtcontract een helder principe is voor de tussentijdse (vrijwillige) overstap.

Overigens is duidelijk dat voor commercieel vastgoed maatwerk nodig zal zijn omdat de GWC niet alle parameters heeft kunnen aanreiken (de verouderingsfactor is hiervoor niet gegeven).

Het advies is gedegen, maar tegelijkertijd op hoofdlijnen. Zoals de GWC al aankondigde moet er door de gemeente veel werk worden verzet om het advies te operationaliseren en alle effecten voor erfpachter en gemeente scherp in beeld te krijgen. De wijze waarop deze uitwerking vorm krijgt is van groot belang voor alle huidige en toekomstige erfpachters. Dat maakt dat een zorgvuldige uitwerking van de methode-GWC, waarbij de effecten voor de erfpachters en de gemeente goed in beeld zijn gebracht, cruciaal is. Deze uitwerkingen zijn in volle gang en het

college neemt hiervoor conform het advies van de GWC de tijd zodat het zorgvuldig en precies kan worden gedaan.

Het college is voornemens om in januari 2016 een definitief en gedetailleerd besluit te nemen over de wijze waarop de methode van de GWC wordt toegepast. Voor nieuwe uitgiftes en erfpachters die willen overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht.
Hiervoor zet het college de volgende stappen:

a) Grondwaarden berekenen conform advies GWC
b) Grondwaarde testen op consistentie
c) Grondwaarden afzetten tegen grondprijzen in het huidige systeem
d) De wijze van overstap van voortdurend naar eeuwigdurend in beeld brengen
e) De financiële consequenties voor erfpachter en gemeente in beeld brengen.

In deze brief praat het college de commissie Ruimtelijke Ordening bij over de stand van zaken van de uitwerkingen. In bijlage 1 is achtergrondinformatie opgenomen, waarin de methode GWC nader is uitgewerkt en de eerste inzichten over de toepassing daarvan zijn beschreven. De resultaten van de consultatieronde over het GWC-advies en de schriftelijk door raadsfracties en SEBA aan de GWC gestelde vragen zijn als aparte bijlage bij deze brief gevoegd.

Inrichten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiftes

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel krijgt zijn beslag in de *Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht*. In deze Algemene Bepalingen wordt vastgelegd dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaats heeft, welke rechten en plichten gemeente en erfpachter ten opzichte van elkaar hebben en op welke wijze erfpachter en gemeente omgaan met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzingen, splitsen en samenvoegen van erfpachtrechten). De totstandkoming van de erfpachtgrondwaarde en de daaruit voortvloeiende canon en afkoopsom maken geen onderdeel uit van de Algemene Bepalingen. De methodiek hiervan wordt vastgelegd in de door de gemeenteraad vast te stellen Grondprijzenbrief. Bij een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt op basis van het grondprijsbeleid de canon of afkoopsom vastgesteld en in een contract vastgelegd tussen erfpachter en gemeente dat samen met de Algemene Bepalingen het erfpachtrecht vormt.

De GWC adviseert voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht de WOZ-waarde als vertrekpunt aan te houden om de objectwaarde te bepalen. Voor nieuwe uitgiftes is geen WOZ-waarde beschikbaar en zal de gemeente een marktconforme objectwaarde opstellen analoog aan de wijze van WOZ-waardebepaling. De gemeentelijke marktconforme grondwaarden komen tot stand op basis van voortdurend marktonderzoek en worden jaarlijks geactualiseerd zodat de grondwaarden aansluiten bij de daadwerkelijke waarde in de markt (vraag en aanbod). Nieuwe uitgiften vinden doorgaans plaats in de vorm van een tender, een systeem dat op zichzelf al leidt tot een marktconforme erfpachtgrondwaarde. In sommige gevallen vinden uitgiften plaats op basis van een door de gemeente gedane aanbieding.

Dit betekent dat de manier waarop de gemeente in het huidige voortdurende erfpachtstelsel grond uitgeeft niet wezenlijk verandert waar het gaat om de bepaling van de erfpachtgrondwaarde, maar dat er wel sprake zal zijn van een prijsverschil als gevolg van de eeuwigdurende erfpacht.

Omdat bij uitgifte nog geen sprake is van WOZ-waarden is het belangrijk dat de WOZ-beschikking die na uitgifte op de mat bij de erfpachter valt een relatie heeft met de eerder bepaalde marktwaarde. Met de rve Belastingen wordt gekeken welke werkwijze daarvoor het beste kan worden gevolgd.

Om nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurend erfpacht te kunnen doen zijn derhalve vastgestelde Algemene Bepalingen en een bijbehorend vastgesteld grondprijsbeleid nodig. Ook is afgesproken dat het college inzicht zal geven in de financiële effecten van het nieuwe erfpachtstelsel en inzicht zal geven in het anti-speculatiebeleid.

Algemene Bepalingen en Grondprijsbeleid
De bestuurlijke besluitvorming over de Algemene Bepalingen en de Grondprijzenbrief vindt parallel plaats. De grondprijzen evenals de methode voor de bepaling van de canon en afkoopsom worden vastgelegd in de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief is het resultaat van de uitwerking zoals die in deze bestuurlijke reactie op het advies van de GWC wordt beschreven. De Grondprijzenbrief zal in concept gereed zijn in januari en tegelijk met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan het bestuur aangeboden worden. Voorafgaand hieraan zal er een inspraakperiode zijn voor de Algemene Bepalingen.

Het is mogelijk de inspraak over de Algemene Bepalingen te starten nadat deze bestuurlijke reactie is besproken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening. De inhoudelijke voorbereiding is er op gericht dat het college medio november de Algemene Bepalingen vrij zou kunnen geven voor inspraak. In die planning verwerkt het college de inspraakreacties in januari en februari waarna in april 2016 de definitieve Algemene Bepalingen inclusief het grondprijsbeleid aan de gemeenteraad ter besluitvorming kunnen worden voorgelegd.

Het college zou ook kunnen besluiten om de inspraak over de Algemene Bepalingen te starten op het moment dat de verdere uitwerking van de methode GWC gereed is. Bij deze afweging, waarover het college graag van gedachten wisselt met de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, spelen de volgende aspecten een rol.
Als de inspraak over de Algemene Bepalingen in november start is er nog geen volledig inzicht is in de uitwerking van de methode GWC. In het licht van nieuwe uitgiftes die mogelijk worden met de vaststelling van nieuwe Algemene Bepalingen is dat niet erg. Immers, een 'nieuwe' erfpachter kan op het moment van de koop van een woning of ander vastgoedobject een goede afweging kunnen maken over de aanbieding van de gemeente. Op dat moment zijn alle gegevens die voor die weging nodig zijn beschikbaar. De grondprijzen, contractvoorwaarden, de methodiek en hoogte van de canon en afkoopsom.

Ook voor erfpachters die vrijwillig over gaan stappen van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel geldt dat. Ook zij beschikken op het moment van de afweging over alle benodigde informatie om een goed onderbouwde keuze te maken.
Als de gemeente zou besluiten om erfpachters aan het einde van een tijdvak te verplichten om over te stappen naar het nieuwe stelsel dan ligt dat anders. Er is voor deze groep erfpachters dan een belang om bij de inspraak van de Algemene Bepalingen te kunnen reageren vanuit een bekende wijze waarop de canon of afkoopsom tot stand komt.
Het college zal bij het vrijgeven van de Algemene Bepalingen voor inspraak kunnen besluiten dat in de later op te stellen overstapregeling wordt opgenomen dat de overstap naar het eeuwigdurende stelsel altijd, dus ook einde tijdvak, vrijwillig is om dit te ondervangen[1].

Financiële effecten
De GWC geeft aan dat er een waardeverschil bestaat tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Als er twee gelijkwaardige vastgoedobjecten zouden worden aangeboden waarvan de een op voortdurende en de ander op eeuwigdurende erfpacht zou worden uitgegeven dan zal de waarde van de woning op eeuwigdurende erfpacht hoger zijn.
In het Startdocument is opgenomen dat op het moment dat de overstapregeling gereed zou zijn de financiële effecten voor de korte termijn in beeld zouden worden gebracht evenals een financiële beschouwing zou worden gegeven voor de effecten op de langere termijn.
Het college vindt het belangrijk om vooruitlopend daarop, in het licht van de voorgenomen inspraak over de Algemene Bepalingen, een eerste beschouwing van de financiële effecten te geven.

Voor nieuwe uitgiftes onder het eeuwigdurende stelsel kan worden verwacht dat er sprake zal zijn van een hogere erfpachtgrondwaarde. De omvang van deze meerwaarde is niet scherp meetbaar omdat er vele factoren zijn die de marktwaarde bepalen en eeuwigdurende erfpacht hiervan slechts 1 aspect is. Daarbij komt dat er geen direct vergelijkingsmateriaal is op basis waarvan een eventueel verschil tussen voortdurende erfpachtwaarde een eeuwigdurende erfpachtwaarde kan worden bepaald.

Op basis van het advies van de GWC kan worden geconcludeerd dat de inkomsten bij nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurende erfpacht op het moment van uitgifte hoger zullen zijn. De gemeente zal bij uitgiftes geen kortingen hanteren (zoals de GWC die wel voorstelt bij het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht). Hogere marktwaarde leidt tot hogere grondwaarde en vervolgens tot hogere afkoopsommen. Op de korte termijn is er voor de gemeente dan ook geen financieel nadeel.
Over 50 jaar zal er voor deze eeuwigdurende erfpachtrechten geen canonherziening meer zijn en dat zou een moment kunnen zijn waarop er voor de gemeente een financieel nadeel zou kunnen zijn ten opzichte van het huidige voortdurende stelsel. Om dit mogelijk nadeel in beeld te brengen moet een inschatting worden gemaakt van de extra inkomsten die bij uitgifte onder eeuwigdurende erfpacht ontstaan. Deze hogere inkomsten moeten vervolgens worden afgezet tegen de verwachte omvang van de canonherziening in het huidige stelsel over 50 jaar.

[1] LET OP: DIT VOORSTEL MOET NOG WORDEN BESPROKEN IN HET BT VAN 10 SEPT

Anti-speculatiebeleid
Het college heeft het anti-speculatiebeleid uitgewerkt en zal dit bespreken in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 28 oktober 2015. Het anti-speculatiebeleid geeft aan welke maatregelen de gemeente treft om speculatie tegen te gaan en waar deze worden vastgelegd. Sommige maatregelen zullen worden opgenomen in de Algemene Bepalingen, andere maatregelen worden opgenomen in het aanvullende beleid.

Overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht

Om het voor erfpachters mogelijk te maken om over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht wordt een overstapregeling opgesteld. In deze overstapregeling wordt aangegeven op welke wijze en onder welke voorwaarde erfpachters kunnen overstappen. Belangrijke onderdelen hiervoor zijn de wijze waarop de canon en afkoopsom worden bepaald, de wijze waarop met bestaande rechten wordt omgegaan en de hoogte van de korting.

Respecteren bestaande rechten

Voor de overstap adviseert de GWC de huidige rechten en (financiële) verplichtingen te respecteren en te verwerken in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Het respecteren van bestaande rechten sluit aan op de werkwijze van canonherzieningen in het voortdurende stelsel waarbij erfpachters en gemeente het erfpachtcontract tot het einde van het tijdvak respecteren om daarna een nieuw tijdvak met een geactualiseerde prijs overeen te komen.
Het college werkt dit uitgangspunt uit vanuit het perspectief dat een erfpachter vrijwillig kan overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. Er zijn verschillende vormen denkbaar:

- Op het moment van tussentijdse overstap wordt vastgelegd dat aan het eind van het lopende voortdurende tijdvak een bepaalde canon zal ingaan, die is gebaseerd op de grondwaarde die op het moment van overstap is bepaald. In dit geval blijft het betaalregime tot het einde van het lopende tijdvak ongewijzigd om daarna te worden gevolgd door de eeuwigdurende canon, dan wel afkoopsom.
- Op het moment van tussentijdse overstap worden de canonverplichtingen van het voortdurende erfpachttijdvak verrekend met de canonverplichtingen van het eeuwigdurende tijdvak. Hierdoor ontstaat op het moment van overstappen een nieuwe canon (of afkoopsom) die (behoudens de index bij indexcanon) eeuwigdurend ongewijzigd blijft.

Korting

De GWC geeft aan dat de gemeente er goed aan doet om bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend een korting te geven op de grondwaarde. Enerzijds omdat de gemeente dit ook in het huidige stelsel bij canonherzieningen doet (25% depreciatie op de grondwaarde) maar anderzijds ook om het voor erfpachters interessant te maken om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurend. De korting geldt niet voor nieuwe uitgiftes maar enkel voor bestaande erfpachters bij vrijwillige tussentijdse overstap. Het college kan nu nog niet aangeven wat de hoogte van de korting zal zijn en of deze per functie en/of locaties gedifferentieerd wordt.

Hiervoor zullen eerst de uitkomsten van de toepassing van de GWC-methode en de financiële consequenties voor erfpachters en gemeente bekend moeten zijn.
Vooruitlopend hierop is wel onderzocht in hoeverre een dergelijke korting zou botsen met de staatssteunrichtlijn. Als er een korting wordt gegeven op woningen aan erfpachter-bewoners is er geen sprake van staatssteun omdat er geen sprake is van een onderneming. Onder welke omstandigheden er sprake is van staatssteun bij beleggershuurwoningen en commercieel vastgoed, wordt onderzocht.
De korting bij overstap moet in samenhang worden bezien met de andere keuzemogelijkheden ten aanzien van de overstapregeling en geïllustreerd met concrete rekenvoorbeelden.
Het college wil de uitwerking van de korting in overleg (consultatie) met partijen doen om zo inzicht te krijgen in het omslagpunt waar de GWC naar verwijst (het moment waarop mensen geneigd zijn om over te stappen).

Implementatie

Een belangrijk aspect bij de overstapregeling is de uitvoerbaarheid. Bij de vormgeving van de overstapregeling zal in beeld worden gebracht op welke wijze erfpachters in de gelegenheid worden gesteld om over te stappen, welke inzet en middelen er aan gemeentezijde gereed moeten zijn en de aanpassingen die nodig zijn in ICT. Ook wordt gekeken naar verschillende scenario's om voorbereid te zijn op zowel een grotere als een kleinere belangstelling voor overstappen. Een operatie waarbij potentieel 250.000 erfpachtercontracten betrokken zijn vraagt om een zorgvuldige voorbereiding. Deze voorbereidingen zijn dan ook al nu gestart om op het moment van besluitvorming een volledig beeld te kunnen schetsen.

De methode voor grondwaarde, canon en afkoopsom

De GWC adviseert om de grondwaarde residueel te bepalen door de WOZ-waarde te verlagen met de opstalwaarde, waarbij de opstalwaarde wordt bepaald door vermenigvuldiging van de herbouwkosten met de verouderingsfactor. Het college neemt het advies over om de residuele methode als uitgangspunt voor de grondwaarde te hanteren. De elementen binnen de formule-GWC maken het vervolgens mogelijk om de grondwaarden op een objectieve en transparante wijze te berekenen. Het college vindt het belangrijk dat grondwaarden na toepassing van deze methode logisch, uitlegbaar en consistent zijn.
Uit de eerste berekeningen van de methode-GWC blijkt dat er op objectniveau soms verschillen in grondwaarde ontstaan waar gelijke grondwaarde wordt verwacht. Er is nog verdieping nodig om hieraan conclusies te kunnen verbinden ten aanzien van de wijze waarop de methode-GWC moet worden toegepast. Het door de GWC geadviseerde gebruik van objectieve theorie voor de onderbouwing van de grondslagen in de GWC-methode en de inzet van grootschalige (openbare) databronnen voor de uitwerking vindt het college waardevol. Hierna worden de huidige inzichten bij deze grondslagen achtereenvolgens weergegeven.

WOZ

De GWC adviseert de WOZ-waarde als vertrekpunt aan te houden om de objectwaarde te kunnen bepalen. Het college onderschrijft dat de WOZ-waarde voor wonen in principe een logisch en

transparant uitgangspunt is voor de objectwaarde. Voor nieuwe uitgiftes zal de daadwerkelijke marktwaarde op basis van de fictie eigen grond (net als bij de WOZ) bij uitgifte als vertrekpunt worden genomen, aangezien hiervoor de WOZ-waarde dan nog niet is bepaald. Daarnaast is er nog een aantal uitwerkingspunten:

- De koppeling tussen de WOZ-database van Belastingen en de erfpachtdatabase kan grotendeels geautomatiseerd tot stand gebracht worden. Voor een deel van het bestand is dit op dit moment nog niet mogelijk, maar op termijn wel noodzakelijk om alle huidige erfpachters in de toekomst (vrijwillig) te kunnen laten overstappen. De koppeling kan worden gemaakt en met Belastingen wordt die de komende periode verder vormgegeven. Voor woningen kunnen de WOZ-waarden binnen buurten verschillen. Omdat de WOZ-waarden een relatie hebben met de grondwaarden wordt nagegaan waar deze WOZ-waardeverschillen optreden en in hoeverre deze verklaarbaar zijn. Tevens wordt onderzocht op welke wijze de WOZ-waarde het best als vertrekpunt kan worden gehanteerd: op objectniveau of op buurtniveau. De effecten en voor- en nadelen worden nader uitgewerkt. De keuze voor de WOZ-waarde op objectniveau als vertrekpunt draagt bij aan transparantie en herkenbaarheid voor individuele erfpachters en de keuze voor een verzameling van objecten draagt bij aan een meer gelijke grondprijsopbouw in een buurt, maar kan ten koste gaan van de individuele transparantie.
- De GWC heeft aangegeven dat de gemeente nog een keuze moet maken ten aanzien van de WOZ-peildatum bij overstappers in de jaren na de introductie van het nieuwe stelsel. De gedachte is om bij de eerste aanbieding in 2016 uit te gaan van de WOZ-peildatum van 1-1-2014 en bij latere aanbiedingen als peildatum voor de WOZ het moment van de aanbieding minus 2 jaar te hanteren zodat normaal gesproken altijd gewerkt kan worden met onherroepelijk beschikte WOZ-waarden.
- De WOZ-waarden gaan bij commercieel vastgoed uit van een waarde bij leegstand terwijl dit in markten met veel structurele leegstand (zoals de kantorenmarkt) leidt tot WOZ-waarden die aanzienlijk onder de marktwaarden liggen van objecten die wel in gebruik zijn. Uitgewerkt wordt op welke wijze de WOZ voor commercieel vastgoed kan worden toegepast.
- De gemeente maakt bij niet-woningbestemmingen onderscheid in marktwaarde waar de methode-GWC dat niet doet. Het gaat daarbij om markthuurwoningen enerzijds en bedrijventerreinen anderzijds (beperking kantoorpercentage). Onderzocht wordt op welke manier deze differentiatie met dezelfde paramaters (WOZ-waarde, opstalwaarde, verouderingsfactor) kan worden gehanteerd.

Opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor)

Het bepalen van de opstalwaarde op basis van de vervangingswaarde (bouwkosten x verouderingsfactor) lijkt een bruikbare methode die verder moet worden uitgewerkt. Voor toepassing van de opstalwaarde in de GWC-methode is het van belang deze aan te laten sluiten op de objecttypologieën die gehanteerd worden bij de bepaling van de WOZ-waarde. Het college heeft geconstateerd dat de referenties uit Bouwkostenkompas, die de GWC in haar advies heeft gebruikt, hiervoor niet toereikend zijn. Deze sluiten qua typologie en opbouw van de kosten niet aan bij de Amsterdamse situatie. Om die reden is opdracht gegeven aan een bouwkostenbureau om eerst voor de meest voorkomende objecttypologieën de herbouwkosten te berekenen. Deze herbouwkosten zijn vervolgens vermenigvuldigd met de door de GWC opgegeven

verouderingsfactor om zo tot een opstalwaarde te komen die in de GWC-methode toegepast kan worden.

Ook voor de opstalwaarde is er nog een aantal uitwerkingspunten:

- In het advies van de GWC ontbreekt de verouderingsfactor voor commercieel vastgoed, vanwege gebrek aan data om deze te bepalen. Hiervoor zal nog een oplossing gezocht moeten worden.
- Commercieel vastgoed kent veel objecttypologieën in de WOZ-database. Voor de meest voorkomende typologieën moet nog een herbouwwaarde opgesteld worden.
- De GWC beveelt aan om de kengetallen voor het vaststellen van de veroudering periodiek, bijvoorbeeld jaarlijks, te toetsen en zo nodig aan te passen aan de hand van nieuwe cijfers. De gemeente moet aan deze aanbeveling nog vervolg geven.

Indexcanon, vaste canon en afkoop

Het college staat positief tegenover het advies van de GWC om het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten. Alvorens de door de GWC gegeven formule en haar parameters vast te stellen als uitgangspunt, wordt de methode nog geanalyseerd en op de volgende onderdelen uitgewerkt:

- Berekenen van de canon voor eeuwigdurende erfpacht voor het gehele erfpachtbestand van 250.000 erfpachtcontracten
- Analyse van de effecten voor de erfpachter en gemeente (balans, cash flow, Wet-Hof, schuldpositie) op macro niveau, mede in vergelijking met het huidige voortdurende stelsel
- De GWC heeft geadviseerd een risicopercentage van tussen 1,5% en 2% op te nemen. Het college vindt het belangrijk dat het risicopercentage geaccepteerd wordt. Tijdens de consultatie is gebleken dat door sommigen het risicopercentage te hoog wordt gevonden. Voordat een definitief standpunt ingenomen wordt over de hoogte van het risicopercentage zal de gemeente dit verder uitwerken.
- De GWC stelt drie betalingsvormen voor: afkoop, indexcanon en vaste canon. Uit de consultatie zijn zowel argumenten voor verschillende betalingsvormen (keuzevrijheid) als tegen (ingewikkeld, afnemende transparantie, marktverstorend effect, grote canonverschillen in de toekomst) genoemd. Tijdens de inspraak over de Algemene Bepalingen zal de behoefte aan twee canonvormen worden gepeild, voordat een definitief besluit wordt genomen. Als wordt besloten tot twee canonvormen kan alleen de eerste erfpachter eenmalig een keuze voor een canonvorm maken, waaraan de opvolgende erfpachters gebonden zullen zijn.
- Erfpachters die hebben gekozen voor canon kunnen op ieder moment in de tijd overstappen van canon naar afkoop. Hiervoor wordt de actuele canon die de erfpachter op het moment van dat verzoek betaalt, omgerekend (netto contant gemaakt) naar een afkoopsom waarbij de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde als ondergrens wordt gehanteerd.

De methode GWC kan ook goed worden gebruikt voor het bepalen van de canon en afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak. De methode GWC leidt er toe dat de canon voor het 50-jarig tijdvak gelijk is aan de canon bij een eeuwigdurend tijdvak. Een verschil is er wel bij de afkoopsom. Bij een 50-jarig tijdvak wordt de canon over een periode van 50 jaar netto contant gemaakt om tot de

afkoopsom te komen. Bij een eeuwigdurend tijdvak gebeurt dat over een eeuwigdurende periode waardoor de afkoopsom hoger is.

Commercieel en maatschappelijk vastgoed

De GWC heeft de methode voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed minder gedetailleerd uitgewerkt. De GWC heeft geen verouderingsfactor commercieel aangereikt. Als gevolg daarvan kunnen op dit moment nog geen grondwaardeberekeningen worden gemaakt. De gemeente zoekt samen met vastgoedadviseurs commercieel vastgoed naar een manier om tot een verouderingsfactor commercieel vastgoed te komen.
Daarnaast is er bij commercieel vastgoed veel diversiteit in functies en bouwvormen en daarmee veel maatwerk. Nagegaan wordt op welke manier de methode-GWC hierbij aansluit.
Dit betekent dat er voor commercieel vastgoed meer uitwerkingstijd nodig zal zijn dan voor woningen.

Planning en proces

Met deze bestuurlijke reactie op het advies van de GWC heeft het college inzicht willen geven in de voortgang van de uitwerking en de stappen die nog moeten worden gezet om een besluit te kunnen nemen over de wijze waarop het advies van de GWC wordt verwerkt in het nieuwe erfpachtstelsel.

Het is de verwachting dat de uitwerkingen ten aanzien van de toepassing van methode-GWC in januari 2016 gereed zullen zijn om vervolgens in de raadscommissie RO ter bespreking voor te worden gelegd. Op dat moment zal er duidelijkheid zijn over:

- de wijze van grondprijsbepaling (nieuwbouw en overstap)
- de wijze van bepaling canon en afkoopsom
- de wijze waarop overstap mogelijk wordt (inclusief verrekening met huidige erfpachtcontracten en voorstel voor korting)
- de financiële effecten voor de gemeente (begroting, balans, schuldpositie) en de erfpachter.

Naar aanleiding van de bespreking van deze bestuurlijke reactie in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening zal het college een besluit nemen over het moment waarop de inspraak over de Algemene Bepalingen zal starten. Als de inspraak over de Algemene Bepalingen half november start dan zal de besluitvorming over de Algemene Bepalingen plaats kunnen vinden in de gemeenteraad van april 2016.
Als het college besluit om de inspraak over de Algemene Bepalingen in januari te starten, nadat de uitwerking van de methode GWC gereed is, dan zal de besluitvorming over de Algemene Bepalingen plaats kunnen vinden in de gemeenteraad van juni 2016.
De inspraak over de overstapregeling kan starten in de eerste helft van 2016.

Met vriendelijke groet,

Het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

mr. (10)(2e) (10)(2e)
secretaris

mr. E.E. van der Laan
burgemeester

Bijlage 1
De methode-GWC nader uitgewerkt

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

1.1. Bepaling van de grondwaarde

In de methode van de GWC wordt de grondwaarde residueel bepaald door de WOZ-waarde te verlagen met de opstalwaarde. De opstalwaarde wordt berekend door de bouwkosten te vermenigvuldigen met de verouderingsfactor. Als formule ziet dit er als volgt uit:

WOZ-waarde – opstalwaarde = grondwaarde

Aangezien de WOZ-waarde is gebaseerd op de fictie eigen grond leidt deze formule tot de grondwaarde eigen grond.

1.2. De bepaling van canon en afkoopsom

De GWC adviseert de formule Francke & Frijns[2] als uitgangspunt voor de formule voor het canonpercentage te gebruiken. De GWC heeft aangegeven op welke wijze een vaste canon, indexcanon en afkoopsom bepaald kan worden. In de formule voor canon zijn drie variabelen opgenomen: de lange termijn reële rente, een risico opslag en de inflatie. . De GWC stelt voor het canonpercentage actueel te bepalen waardoor het canonpercentage volledig mee beweegt met de ontwikkeling in de markt.
De reële rente op basis van de langstlopende staatleningen zal in de tijd verschillen, maar kan op het moment van het sluiten of wijzigen van een erfpachtcontract exact worden vastgesteld en is daardoor objectief en transparant. De GWC adviseert een ondergrens van 1% en een bovengrens van 3%. Vervolgens adviseert de GWC om de reële rente met de verwachtingsinflatie van de Europese Centrale Bank te verhogen Voor het risicopercentage geeft de GWC een bandbreedte aan van 1,5% tot 2%. De risico-opslag is niet constant en beweegt zich anticyclisch, zodat deze

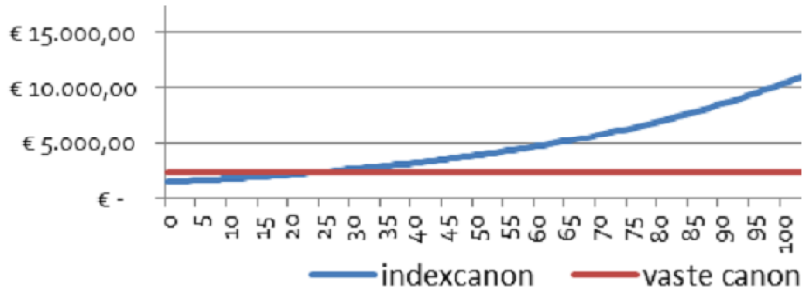
[2] In het rapport Schoon schip (en het advies Frijns & Francke) bestaat de formule uit twee elementen maar wordt geconstateerd dat het eerste element convergeert naar 1 Het eerste element convergeert naar 1 omdat de grondwaardecommissie de groeivoet van de grondwaarde en de inflatie aan elkaar gelijk stellen (Frijns & Francke doen dit niet).. Met deze aanname is de lengte van het tijdvak niet meer relevant. d = disconteringsvoet, i = prijsinflatie

enig soelaas biedt bij uitzonderlijk hoge dan wel lage rentes. Om inzicht te krijgen tot welke canonpercentages de voorgestelde parameters leiden zijn voorbeeldberekeningen gemaakt.

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

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

De GWC stelt voor de indexcanon jaarlijks te indexeren met gerealiseerde prijsontwaarding van het voorgaande jaar. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat de indexcanon bij aanvang van het recht lager zal zijn dan de vaste (constante) canon. In de loop der jaren zal de indexcanon stijgen en daarmee op termijn hoger worden dan de vaste canon. De verwachting is dat de verschillen de eerste 60 jaar beperkt zullen zijn maar in de verre toekomst erg ver uiteenlopen.



De methode-GWC kan worden gebruikt voor het bepalen van de canon voor een 50-jarig tijdvak. De methode-GWC leidt tot een canon die voor het eerste 50-jarige tijdvak gelijk is aan de canon voor een eeuwigdurend tijdvak. Het verschil ontstaat bij de afkoopsom. Bij een 50-jarig tijdvak wordt vooruitbetaling van de canon over een periode van 50 jaar omgerekend tot een afkoopsom. Bij een eeuwigdurend tijdvak gebeurt dat voor een eeuwigdurende periode waardoor de afkoopsom hoger zal zijn.

Risicopercentage

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

[3] Parameters kunnen verschillen in de tijd, parameters gebaseerd op situatie 1-1-2014

De GWC heeft zich in haar advies met betrekking tot het canonpercentage aangesloten bij het advies van de Francke en Frijns van 2 september 2013. Francke en Frijns zoeken in hun notitie naar een "marktconform systeem" voor de bepaling van het canonpercentage. In eerste instantie refereren Francke en Frijns voor het canonpercentage aan het begrip netto-aanvangsrendement (het canonpercentage – de verhouding tussen het jaarlijkse canonbedrag en de grondwaarde aan het begin van een tijdvak – is als concept dus goed te vergelijken met het begrip netto-aanvangsrendement). Het netto-aanvangsrendement is, hoe verwarrend ook, niet het rendement dat beleggers maken op beleggingen in vastgoed maar een methode om door kapitalisatie van de huur de beleggingswaarde in te schatten. Het canonpercentage is een manier om op basis van de grondwaarde de periodieke waarde ("grondhuurwaarde") in te schatten. De grondwaarde is een marktgegeven. Bij de bepaling van het canonpercentage gaat het ook niet om het rendement dat *de gemeente* zou eisen maar om de canon die *de markt* bereid is te betalen en waarbij de keuze tussen canon of grondwaarde neutraal is voor de markt.

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

Op basis van deze benadering maken Francke en Frijns in eerste instantie een inschatting van een marktconform canonpercentage van "ruwweg 3.5% á 4%" (bladzijde 2, vierde regel). Vervolgens benaderen Francke & Frijns het canonpercentage rekenkundig. Zij benoemen daarbij vijf verschillende risico's. Deze risico's gebruiken zij om te verklaren waarom de risico-opslag zich beweegt tussen 1,5% en 2%. Dat de markt een dergelijke risico-opslag hanteert blijkt uit de eerdere inschatting.
Het gaat hier ook niet specifiek over de risico's die de gemeente loopt maar meer in zijn algemeenheid welke risico's er in de perceptie van de markt zijn.

Nog verder uit te werken
In de komende maanden zal de methode GWC verder worden uitgewerkt:

- Formule voor grondwaardebepaling en erfpachtgrondwaarden voor nieuwe uitgiften
- Formule voor canonbetaling en (tussentijdse) afkoopsom
- Methode waarop eventuele canonverhogingen bij o.a. wijzigingen van bestemming, gebruik en (behoudens bij woningen) vloeroppervlakte worden berekend
- Methode van canonbetaling evenals de methode waarop van canonbetalend overgestapt kan worden naar afkoop
- Methode voor berekenen aangepaste canon en afkoopsom bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht

- Financiële consequenties voor erfpachters en gemeente van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften en overstap

1.3. Een aantal concrete voorbeelden

Met de methode GWC is een voorbeeld uitgewerkt voor een portiekwoning in de 19e-eeuwse gordel (1905) op dezelfde locatie waarbij alleen de staat van onderhoud verschilt (tussen gemiddeld en laag). Dit verschil in onderhoud laat enerzijds een lagere WOZ-waarde en anderzijds een andere verouderingsfactor zien. De methodiek van de GWC leidt er dan toe dat de grondwaarde voor beide panden nagenoeg gelijk is. Vervolgens is met de door de GWC aangereikte canonpercentages berekend wat de hoogte van de indexcanon en vaste canon.

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

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

1.3. De methode-GWC bij nieuwe uitgiftes

Bij nieuwe uitgiftes is nog geen WOZ-waarde van het pand bekend waardoor de grondwaarde niet kan worden bepaald door de WOZ-waarde te verlagen met de bouwkosten. De gemeente zal de marktwaarde bij uitgifte marktconform bepalen, deze uitgangspunten worden vastgelegd in de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen grondprijzenbrief. Met Belastingen wordt overleg gevoerd over de wijze waarop deze marktwaarde en de latere WOZ-bepaling zich tot elkaar verhouden. De gemeente zal de bouwkosten voor een pand bepalen op basis van de stichtingskosten. Dit betekent dat de manier waarop de gemeente in het huidige voortdurende erfpachtstelsel grond uitgeeft niet verandert waar het gaat om de bepaling van de grondwaarde.

Wel zullen de grondprijzen worden aangepast omdat er een waardeverschil is tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht.

De GWC stelt dat de afkoopsom (gelijk aan de grondwaarde) voor eeuwigdurende erfpacht tussen hoger zal zijn dan de afkoopsom bij voortdurende erfpacht (afhankelijk van de variabele parameters in het canonpercentage). Dat zou betekenen dat wanneer de gemeente op dezelfde locatie in de stad een gelijkwaardig perceel op de markt zet voor respectievelijk eeuwigdurend én voortdurend er sprake zal zijn van een prijsverschil.
In de praktijk kan dit waardeverschil niet worden gemeten, immers de gemeente zal bij invoering van het nieuwe stelsel enkel nog in eeuwigdurende erfpacht grond ontwikkelen. Dat betekent dat de hogere waarde die ontstaat als gevolg van eeuwigdurende erfpacht niet meetbaar is maar wel optreedt.

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

1.4. De methode GWC bij overstappen van woningeigenaren

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

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

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

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

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

In de situatie waarbij de canon wordt verrekend zou het als volgt werken.

Stap 4: Netto contant maken van de afkoopsom naar moment van overstap
De bepaalde afkoopsom op het moment van overstap hoeft niet eerder te worden voldaan dan het moment waarop het huidige tijdvak is afgelopen. Stel een tijdvak loopt door tot 2036 dan wordt eerst bepaald wat de afkoopsom aan het einde van het tijdvak zou zijn (verhogen met inflatie) om hiervan vervolgens de nettocontante waarde naar 1 oktober 2016 te bepalen. Daarmee is de afkoopsom bepaald die in dit voorbeeld op 1 oktober 2016 moet worden voldaan om over te stappen naar het nieuwe stelsel.

Of

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

Illustratie van de overstap

Onderstaand worden verschillende tijdvaksituaties (0, 20, 40 jaar looptijd) in beeld gebracht bij een overstap op 1 oktober 2016 om te illustreren wat dit voor de hoogte van de afkoopsom en betekent als bij een resterend tijdvak wordt besloten om over te stappen. De illustratie laat het effect van de korting buiten beschouwing evenals de verrekening met de mogelijke canonverplichting gedurende het resterende tijdvak.

	0 jaar rest tijdvak	**20 jaar rest tijdvak**	**40 jaar rest tijdvak**
Grondwaarde	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Afkoopsom eeuwig durende canon	€ 50.000	€ 28.000	€ 16.000

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

1.5. De methode GWC bij overstappen commercieel vastgoed

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

WOZ waarde

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

Verouderingsfactor

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

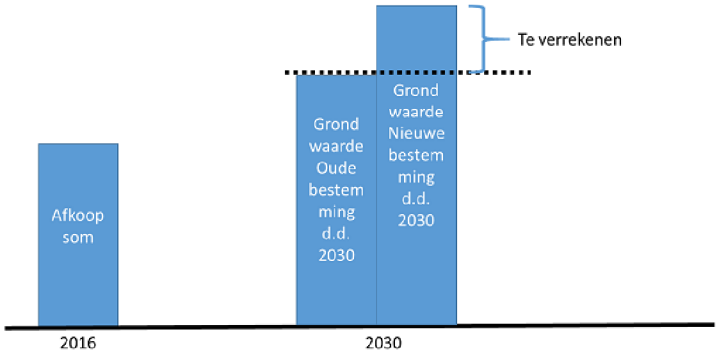
Korting

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

1.6. Bestemmings- en m2 wijzigingen bij methode GWC

Als in het nieuwe stelsel bestemmingswijzigingen of bij commercieel vastgoed volumewijzigingen plaats hebben vindt aanpassing van het erfpachtcontract en de prijs plaats. De gemeente bepaalt met de methode-GWC het actuele grondwaardeverschil van de bestemmings- of volumewijziging. Er wordt dus geen vergelijking gemaakt tot de oorspronkelijk bepaalde grondwaarde. Hierdoor

wordt voorkomen dat er sprake is van afroming van een grondwaarde ontwikkeling ontstaan binnen de huidige functie. Als dit waardeverschil negatief is blijft de canon of afkoopsom ongewijzigd tenzij de gemeente besluit hiervan af te wijken om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Op het moment dat er een positief waardeverschil is wordt op basis van het grondwaardeverschil de aanvullende canon of afkoopsom bepaald. Als er sprake is van canonbetaling wordt de canon met dit bedrag verhoogd. Als er sprake is van afkoop wordt de aanvullende afkoopsom gefactureerd. Onderstaand is de systematiek schematisch weergegeven.



1.7. Fiscaliteit

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

- **Inkomstenbelasting voor de erfpachter-bewoner met een eigen woning**
  De fiscale behandeling van canon en afkoopsom zijn gelijk aan de huidige Algemene Bepalingen (AB). De periodieke canonbetalingen zijn aftrekbaar op grond van artikel 3.120 Wet IB 2001. Een schuld die is aangegaan ter financiering van de afkoop kwalificeert als eigenwoningschuld op grond van artikel 3.119a Wet IB 2001. De afkoop is niet aftrekbaar.
- **Inkomstenbelasting/Vennootschapsbelasting, de ondernemer**
  De fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. De ondernemer kan de periodieke canonbetalingen in aftrek brengen (fiscale behandeling gelijk aan huur).
  De ondernemer wordt voor fiscale doeleinden bij afkoop als eigenaar van de grond aangemerkt doordat de economische eigendom bij de ondernemer ligt als gevolg van de eeuwigdurende afkoop. Op grond wordt fiscaal niet afgeschreven.
- **Overdrachtsbelasting bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten**
  De fiscale behandeling van afkoop en canon is gelijk aan de huidige AB. Er is overdrachtsbelasting verschuldigd bij de uitgifte van een nieuw recht tenzij uit anderen hoofde een vrijstelling van toepassing is. Als sprake is van een bouwterrein voor de BTW is er op basis van de samenloopregeling geen overdrachtsbelasting verschuldigd. In alle overige gevallen is de maatstaf van heffing gelijk aan de gekapitaliseerde waarde van de canon of in het geval van afkoop, aan de afkoopsom.
- **Overdrachtsbelasting bij bestaande rechten**

Bij een overstap is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat niet meer dan de schuldplichtigheid wijzigt. Op grond van artikel 9 lid 2 is er geen sprake van een belast waarde verschil. De canonverhoging of verhoging van de afkoopsom is feitelijk een vergoeding voor de Gemeente voor het afzien van toekomstige canon verhogingen bij einde tijdvak (los van indexatie).

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

1.8. De deskundigenprocedure

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

De GWC is van mening dat de deskundigenrapporten, hoewel ze transparant zijn, in de onderbouwing achter blijven. Mogelijk leidt het GWC-rapport ertoe, dat deskundigen hun rapporten beter uitwerken en onderbouwen. Mocht dat niet het geval zijn, dan lijkt er ruimte voor de gemeente te zijn om tekortschietende deskundigen rapporten aan te vechten.
Het ligt voor de hand dat de gemeente bij invoering van het nieuwe stelsel er bij deskundigen op aan zal dringen de onderbouwing van de rapporten aan te laten sluiten op de systematiek van de GWC. Ook zou de gemeente kunnen overwegen om deskundigen rapporten aan te vechten die in onderbouwing achterblijven maar ook hier zal bij de uitwerking van de overstapregeling aandacht voor zijn.

1.9. Eeuwigdurende erfpacht en speculatie

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

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