5. Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende 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 voorwaarden erfpachters kunnen overstappen. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor een overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende stelsel beschreven. Voor koopwoningen is de overstap verkend en zijn eerste indicatieve voorbeeldberekeningen gemaakt. Voor commercieel vastgoed zal de uitwerking de komende maanden plaatsvinden als onderdeel van de Overstapregeling.
In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de hoeveelheid bestaande erfpachtrechten (uitgezonderd corporatierechten, die onder de AB1998 vallen) uitgesplitst naar betaalwijze en soort AB. Ook is per AB het gemiddelde CHET-jaar weergegeven.

AB's	Aantal canonbetalend	Canonbedrag	Jaar CHET gemiddeld	Aantal afgekocht	Jaar CHET gemiddeld
opstalrechten	0			2000	
AB1955 en ouder	10.757	€ 7 mln	2035	97	2042
AB1966	3.667	€ 20 mln	2031	19.369	2039
AB1994	5.569	€ 16 mln	2045	43.325	2054
AB2000	26.487	€ 47 mln	2050	132.397	2054
totaal	**46.480**	**€ 90 mln**		**197.188**	

Dit betreft zowel koopwoningen als particuliere huurwoningen als commerciële bestemmingen. Gemeten in aantal rechten is het aandeel niet-woonbestemmingen in de minderheid, maar in financiële omvang is het aandeel van niet-wonen groot.

5.1. Uitgangspunten voor de Overstapregeling

Erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. In de Overstapregeling zal de manier waarop dat kan nader worden uitgewerkt en de momenten waarop overstap mogelijk is. Het college stelt voor om de volgende uitgangspunten te hanteren bij de uitwerking van de Overstapregeling:

- Tussentijdse overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel (dus voor afloop van het huidige voortdurende tijdvak) is altijd vrijwillig.
- Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel op het moment dat het tijdvak van het voortdurende recht afloopt is vrijwillig.
- de gemeente respecteert de huidige rechten en (financiële) verplichtingen en verwerkt dat in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend.
- Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht volgt op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken en indien voortijdig wordt overgestapt worden waardeverschillen verrekend. Hierbij dient de contantewaardebenadering van toekomstige betalingen en verplichtingen als basis om resterende financiële verplichtingen van bestaande rechten mee te wegen.

- De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt conform het Grondprijsbeleid (zie hoofdstuk 3) bepaald.
- Het college zal bij aanbiedingen voor overstap in 2016 uitgaan van de WOZ-peildatum van 1-1-2014 en bij latere aanbiedingen als peildatum voor de WOZ in beginsel het moment van de aanbieding minus 2 jaar hanteren zodat normaal gesproken altijd gewerkt kan worden met onherroepelijk beschikte WOZ-waarden.
- De wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen hangt mede samen met de uitvoerbaarheid in relatie tot het te verwachten aantal overstappers. In de Overstapregeling zal dit nader worden uitgewerkt.
- De gemeente zal de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting geven die recht doet aan de situatie in het huidige erfpachtstelsel waarin de gemeente ook korting geeft.

Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van kracht worden. De keuze of de financiële verplichtingen die gepaard gaan met een tussentijdse overstap naar het eeuwigdurende stelsel 1) direct dan wel 2) bij afloop van het voortdurende tijdvak, of 3) naar keuze van de erfpachter direct of bij einde tijdvak van toepassing worden moet nog onderzocht worden en wordt op een later moment ter besluitvorming voorgelegd.

Appartementsrechten

Bij de overstap zal bijzondere aandacht uitgaan naar appartementsrechten. Als appartementsrechten op het moment van uitgifte zijn gesplitst waarbij het erfpacht gevestigd is op individuele appartementen, dan kunnen appartementseigenaren individueel overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Als het erfpachtrecht is gevestigd op het terrein waarop het appartementencomplex is gebouwd (en dus niet per appartement), dan is voor de overstap van appartementseigenaars naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel in beginsel de instemming van de gehele Vereniging van Eigenaren (VvE) nodig. Omdat er situaties zullen zijn dat niet alle leden van een VvE willen overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel betekent dit dat hiervoor een individuele oplossing moet worden gevonden.

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) en Van der Ree (VVD) nadere informatie inzake individuele overstap waar het een lid van een niet-overstappende VVE betreft te geven. Het college heeft hier in hoofdstuk 5.1 invulling aangegeven.

Er zijn twee mogelijkheden om de individuele overstap van een appartementseigenaar mogelijk te maken:

- Eén oplossing is een structurele waarbij de juridische constructie wordt gewijzigd als gevolg waarvan overstap naar eeuwigdurende erfpacht per appartementsrecht mogelijk is. Omdat deze oplossing ingrijpend is en de medewerking van alle appartementsgerechtigden vereist, zijn ook andere oplossingen onderzocht.
- De tweede oplossing die wordt voorgesteld om ook op korte termijn per appartementsrechten in materieel opzicht te kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht is de obligatoire overeenkomst. Deze oplossing is van alle onderzochte alternatieven de beste oplossing gebleken om per appartementseigenaar individueel over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voorgesteld wordt om deze oplossing alleen toe te passen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en niet voor andere wijzigingen van het erfpachtrecht. Ten behoeve van de Overstapregeling zullen beide oplossingen, de structurele aanpak én de obligatoire overeenkomst verder worden uitgewerkt.

5.2. Uitgangspunten voor het kortingspercentage

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari zorgt voor een notitie over het kortingspercentage. Het college heeft hier in hoofdstuk 5.2 invulling aan gegeven.

De GWC geeft aan dat de gemeente zou moeten overwegen om bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend een korting te geven op de erfpachtgrondwaarde. Enerzijds omdat de gemeente dit ook in het huidige stelsel bij canonherzieningen doet (25% depreciatie op de grondwaarde) en anderzijds om het voor erfpachters interessant te maken om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurend. Een dergelijke korting is niet aan de orde voor nieuwe uitgiften, want hiervan is in het voortdurende stelsel immers ook geen sprake. De korting bij overstap moet in samenhang worden bezien met de andere keuzemogelijkheden ten aanzien van de Overstapregeling. 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).

Voor deze consultatie worden de volgende kaders meegegeven:
- de gemeente ondervindt op de korte termijn geen financieel nadeel;
- eeuwigdurende erfpacht vertegenwoordigt een hogere waarde dan voortdurende erfpacht;
- het gaat om een eventuele korting op overgang naar eeuwigdurende erfpacht, niet om korting op een vigerend tijdvak voortdurende erfpacht;
- overwogen kan worden om de korting te laten variëren per buurt, bouwjaar, bestemming of woningtype, overstapmoment.

De consultatie is gepland voor april, vooruitlopend op de inspraak over de Overstapregeling. In de consultatie wordt aan verschillende partijen (klantenpanel erfpachters, Vereniging Eigen Huis, makelaars, banken, notarissen, SEBA) advies gevraagd over een werkbaar en uitvoerbaar kortingspercentage. De uitkomsten van deze consultatie, waarbij vooral een deugdelijke onderbouwing van het kortingspercentage van belang is, wordt betrokken bij het opstellen van de Overstapregeling. Vervolgens geeft het college de Overstapregeling vrij voor inspraak en kunnen alle erfpachters inspreken over de Overstapregeling inclusief het voorstel voor korting bij overstap. Dat is het moment waarop iedereen zicht krijgt op de daadwerkelijk kosten die een overstap met zich meebrengt.

Dit betekent dan ook dat de nu voorliggende uitwerking van het advies GWC niet ingaat op het kortingspercentage. Wel wordt in de berekeningen van de financiële effecten uitgegaan van een afslag van 25% op de grondwaarde om tot een vergelijking met het huidige erfpachtstelsel te komen waarin van een dergelijke afslag op de gemeentelijke aanbieding sprake is.

5.3. Overstappen voor particuliere woningeigenaren

Voor erfpachters van koopwoningen zijn eerste verkenningen gedaan om de mogelijkheden in beeld te brengen op welke wijze zij zouden kunnen overstappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Belangrijke onderdelen hiervoor zijn de wijze waarop de canon en afkoopsom worden bepaald, de wijze waarop met bestaande rechten en plichten wordt omgegaan en de hoogte van de korting.

Bepaling erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom

In paragraaf 3.3. is omschreven op welke wijze de erfpachtgrondwaarde voor bestaande eeuwigdurende erfpachtrechten met de bestemming koopwoning wordt bepaald. Deze methode zal het college ook hanteren voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde voor de overstap naar het eeuwigdurende stelsel. Samenvattend (nadere toelichting in 3.3):

- De meest recente WOZ-waarde die definitief is wordt gebruikt als waarde van het vastgoed inclusief erfpachtgrondwaarde. Voor aanbiedingen in 2016 wordt de WOZ waarde met peildatum 1-1-2014 gebruikt.
- Indien geen WOZ-waarde beschikbaar is die gebaseerd is op de gevraagde bestemming wordt door de gemeente de onbezwaarde marktwaarde bepaald;
- Indien de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan wordt een afslag toegepast om de bezwaarde marktwaarde te verkrijgen;
- Voor het bepalen van de grondwaarde wordt de WOZ waarde met de buurtstraatquote vermenigvuldigd
- Als de bestemming koopwoning is wordt de grondwaarde met 1% naar beneden bijgesteld om de erfpachtgrondwaarde te verkrijgen. Voor andere vastgoedcategorieën moet het correctiepercentage nog worden bepaald.

Uit deze erfpachtgrondwaarde worden de canon en afkoopsom afgeleid volgens de methodiek die in hoofdstuk 4 is beschreven.

Verrekening huidige contracten

Overeenkomstig het advies van de GWC zal de gemeente de huidige rechten en (financiële) verplichtingen respecteren en 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. In bijlage 1 staat de huidige methodiek van canonherzieningen bij einde tijdvak verbeeld. Voor de overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel komt het financiële aanbod van de gemeente aan de erfpachter als volgt tot stand:

Stap 1: Bepaling van de actuele erfpachtgrondwaarde
Stap 2: Verlagen van de erfpachtgrondwaarde met (later) te bepalen kortingspercentage
Stap 3: Bepaling canon en afkoopsom op basis van de met korting gecorrigeerde erfpachtgrondwaarde
Stap 4: Al dan niet verrekenen van huidige (voortdurende) financiële verplichtingen met de nieuwe eeuwigdurende financiële verplichtingen indien sprake is van een tussentijdse overstap (voor einde tijdvak)

De uitwerking van de overstapmogelijkheden voor particuliere koopwoningen laat zien dat er twee mogelijkheden zijn voor het afhandelen van de financiële verplichtingen bij een tussentijdse overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel:

1. **Bij tussentijdse overstap <u>direct</u> betalen voor eeuwigdurende tijdvak**
   Op het moment van tussentijdse overstap wordt de erfpachtgrondwaarde voor het eeuwigdurende tijdvak bepaald, op prijspeilmoment van tussentijdse overstap. Op het moment van tussentijdse overstap worden de financiële verplichtingen van het voortdurende erfpachttijdvak verrekend met de financiële verplichtingen van het eeuwigdurende tijdvak.

2. **Bij tussentijdse overstap <u>later</u> (bij einde tijdvak) betalen voor eeuwigdurende tijdvak**
   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

erfpachtgrondwaarde die op het moment van overstap is bepaald (en op de achtergrond jaarlijks met de daadwerkelijke inflatie wordt geïndexeerd). In dit geval blijft het betaalregime tot het einde van het lopende tijdvak ongewijzigd om daarna te worden gevolgd door de eeuwigdurende canon, die desgewenst kan worden afgekocht.

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Osselaer (D66) toe om concrete, niet naar specifieke individuele gevallen herleidbare, rekenvoorbeelden van financiële effecten voor erfpachters bij voortzetting huidig stelsel en in het nieuwe stelsel te geven, als onderdeel van het besluit dat wordt voorgelegd aan de raad. Hoofdstuk 5.3 voorziet in deze beantwoording.

De keuze of de gemeente een van de opties voorschrijft bij tussentijdse overstap of de keuze tussen beide opties aan de erfpachter laat is nog niet gemaakt en is afhankelijk van financiële consequenties en juridische aspecten. De komende periode worden deze onderzocht en tijdens de inspraak over de Overstapregeling zal het college de erfpachters voorleggen waar hun voorkeur naar uitgaat.

Onderstaande fictieve voorbeelden geven een beeld hoe beide opties kunnen uitpakken bij bestaande al afgekochte rechten. Hierbij is de korting buiten beschouwing gelaten.

voorbeeld: woning in Zuid			**voorbeeld: woning in Noord**		
WOZwaarde	€ 210,000	*prijspeil2014*	WOZwaarde	€ 145,000	*prijspeil2014*
buurtstraatquote	41%		buurtstraatquote	18%	
vigerende AB	2000		vigerende AB	2000	
start tijdvak	2006		start tijdvak	2002	
einde tijdvak	2056		einde tijdvak	2052	
betalingsregime	afkoop		betalingsregime	afkoop	
canonpercentage			canonpercentage		laag
Grondwaarde eigen grond		€ 86,100	Grondwaarde eigen grond		€ 26,100
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 85,239	Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 25,839
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 85,239	Eeuwigdurend afkoopsom		€ 25,839
Eeuwigdurend indexcanon		€ 2,238	Eeuwigdurend indexcanon		€ 678
Aanbod voor vrijwillig tussentijds overstappen			*Aanbod voor vrijwillig tussentijds overstappen*		
Resterende looptijd tijdvak		40	Resterende looptijd tijdvak		36
Verrekening resterende looptijd		€ 55,830	Verrekening resterende looptijd		€ 15,923
Direct eeuwigdurend afkopen		€ 29,409	Direct eeuwigdurend afkopen		€ 9,916
Indexcanon bij einde tijdvak		€ 2,238	Indexcanon bij einde tijdvak		€ 678

voorbeeld: woning in centrum			voorbeeld: woning in Nieuw-West		
WOZwaarde	€ 210,000	*prijspeil2014*	WOZwaarde	€ 125,000	*prijspeil2014*
buurtstraatquote	52%		buurtstraatquote	10%	
vigerende AB	2000		vigerende AB	2000	
start tijdvak	2008		start tijdvak	2003	
einde tijdvak	2058		einde tijdvak	2053	
betalingsregime	afkoop		betalingsregime	afkoop	
canonpercentage		laag	canonpercentage		laag
Grondwaarde eigen grond		€ 109,200	Grondwaarde eigen grond		€ 12,500
Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 108,108	Grondwaarde eeuwigdurende erfpacht		€ 12,375
Eeuwigdurend afkoopsom		€ 108,108	Eeuwigdurend afkoopsom		€ 12,375
Eeuwigdurend indexcanon		€ 2,838	Eeuwigdurend indexcanon		€ 325
Aanbod voor vrijwillig tussentijds overstappen			*Aanbod voor vrijwillig tussentijds overstappen*		
Resterende looptijd tijdvak		42	Resterende looptijd tijdvak		37
Verrekening resterende looptijd		€ 72,741	Verrekening resterende looptijd		€ 7,751
Direct eeuwigdurend afkopen		€ 35,367	Direct eeuwigdurend afkopen		€ 4,624
Indexcanon bij einde tijdvak		€ 2,838	Indexcanon bij einde tijdvak		€ 325

Toelichting bij het voorbeeld[1]: Op basis van de contantewaardebenadering wordt uit de canon behorend bij de eeuwigdurende erfpachtwaarde (bepaald op moment van tussentijdse overstap) een "fictieve" afkoopsom voor de resterende looptijd van het vigerende tijdvak berekend. In het eerste voorbeeld (Zuid) 40 jaar. Deze "fictieve" afkoopsom wordt in mindering gebracht op de volledige afkoopsom van het eeuwigdurende recht. Op deze wijze ontstaat de afkoopsom die de erfpachter dient te betalen om zijn recht direct voor eeuwigdurend af te kopen. De andere optie is dat hij pas betaalt na afloop van zijn huidige tijdvak. Hij krijgt dan op het moment van tussentijdse overstap te horen wat de canon is die hoort bij het eeuwigdurende recht. Deze canon gaat hij pas betalen als zijn huidige tijdvak is afgelopen. Omdat het een indexcanon betreft, wordt deze canon op de achtergrond jaarlijks geïndexeerd op basis van de werkelijke inflatie van het voorgaande jaar. Bij het einde van het tijdvak (in het eerste voorbeeld 2056) weet de erfpachter wat de canon van het eeuwigdurende recht is en kan hij de canon gaan betalen of besluiten deze alsnog af te kopen.

5.4. Overstappen bij commercieel vastgoed

De GWC heeft de methode voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd uitgewerkt. De GWC heeft geen verouderingsfactor commercieel aangereikt. Daarnaast is er bij commercieel vastgoed veel diversiteit in functies en bouwvormen en daarmee veel maatwerk.

Op dit moment kan dan ook worden geconcludeerd dat de methode zoals die voor wonen wordt voorgesteld voor overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel niet één op een kan worden toegepast voor commercieel en maatschappelijk vastgoed.
Een generieke verouderingsfactor is voor commercieel vastgoed niet te bepalen. Zoals de GWC ook al aangaf ontbreken daarvoor voldoende relevante data. Er is overleg gevoerd met verschillende deskundigen om hiervoor een oplossing te vinden maar die blijkt niet voorhanden. Ten aanzien van de WOZ-waarde blijkt niet alleen een grote diversiteit in bestemmingen maar ook grotere verschillen tussen de wijze waarop de WOZ-objecten worden begrensd en de wijze waarop erfpachtobjecten worden begrensd. Er kunnen meerdere WOZ-objecten in een enkel

[1] De rente van het canonpercentage beweegt zich binnen een bandbreedte van 1%-3%. In de voorbeelden is uitgegaan van de ondergrens, het lage canonpercentage van 2,63%

erfpachtcontract zitten en een object in een erfpachtcontract kan over meerdere WOZ-objecten gaan.

De grondwaarde zal ook voor commercieel en maatschappelijk vastgoed residueel worden bepaald maar er moet een keuze worden gemaakt over de wijze waarop de erfpachtgrondwaarde wordt bepaald:

1. **Marktwaarde minus stichtingskosten**
   Hierbij wordt feitelijk de huidige methode van grondwaardebepaling bij een canonherziening einde tijdvak (CHET) gehanteerd, met als verschil eeuwigdurende erfpacht

Of:

2. **WOZ-waarde minus stichtingskosten**
   Indien nadere uitwerking laat zien dat een bruikbare koppeling kan worden gelegd tussen WOZ-gegevens en erfpachtgegevens kan de WOZ als uitgangspunt worden genomen

De uitwerking zal de komende maanden verder vorm krijgen en wordt betrokken bij de Overstapregeling. Op het moment dat de Overstapregeling wordt vrijgegeven voor inspraak zal er ook duidelijkheid zijn over de wijze waarop commercieel vastgoed kan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.