Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften Nr. BD2016-007119

- *De gemeenteraad te adviseren in te stemmen met de raadsvoordracht (gemeenteraad d.d. 22 juni 2016).*

Geagendeerd is de raadsvoordracht waarin de raad wordt voorgesteld in te stemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften en hiertoe de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid 2016 voor eeuwigdurende erfpacht vast te stellen.

Algemeen

Eeuwigdurende erfpacht geeft zekerheid voor de erfpachter. Waar in het huidige erfpachtstelsel ieder tijdvak opnieuw de canon wordt vastgesteld op basis van de actuele waarde gebeurt dat in het eeuwigdurende stelsel in principe maar 1 keer. Alleen als de erfpachter zelf verzoekt om een wijziging omdat zijn bestemming of oppervlakte verandert, wordt de canon opnieuw bepaald.
De erfpachter kan kiezen om de canon eenmalig af te kopen of jaarlijks canon te betalen waarbij het canonbedrag jaarlijks wordt aangepast met de inflatie. Voor commerciële bestemmingen zal de afkoop bij uitgifte verplicht zijn en kan de erfpachter derhalve niet kiezen voor canonbetaling.

Voor alle contractvorming die na 1 juli start is uitgifte in eeuwigdurende erfpacht uitgangspunt. Er zullen na 1 juli geen onderhandelingen meer worden gestart onder voortdurende erfpacht.

Het college werkt op dit moment voorstellen uit om het voor bestaande erfpachters mogelijk te maken om over te stappen naar het nieuwe stelsel. De overstap zal zowel gedurende een tijdvak als ook aan het einde van het tijdvak vrijwillig zijn. De bestaande erfpachter krijgt daarmee de mogelijkheid om zelf af te wegen wat voor hem de gewenste erfpachtvorm is. De start van de inspraak over de Overstapregeling is voorzien in oktober 2016, waar in het raadsbesluit van 10 februari 2016 (“Het eeuwigdurend erfpachtstelsel uitgewerkt”) nog uitgegaan werd van start voor de zomer van 2016.

Inspraak

Van 22 februari tot 4 april heeft inspraak plaats gevonden over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften. Op 15, 16 en 17 maart heeft een informatiemarkt plaatsgevonden .De Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid lagen ter inspraak voor.
Het grondprijsbeleid lag niet voor ter inspraak omdat het vaststellen van tarieven niet inspraak plichtig is en het college ook van mening is dat de afweging van het individuele belang van de betrokkenen (zo laag mogelijke kosten) versus het maatschappelijke belang (inkomsten die uitgaven dekken) in de gemeenteraad moet worden gemaakt. In alle transparantie en met de mogelijkheid om als belanghebber in te spreken.

Het college heeft relatief weinig (14) aanpassingen doorgevoerd op basis van de 64 inspraakreacties. De redenen daarvoor waren:

- Veel inspraakreacties hadden betrekking op de Overstapregeling en het Grondprijsbeleid (canonpercentage). Die inspraakreacties zijn ook veel bezien vanuit het perspectief van de overstapper.
- SEBA heeft op verschillende punten gesteld dat de AB2016 juridisch niet houdbaar is. De gemeente is het daar niet mee eens. De gemeenteadvocaat heeft de Nota van Beantwoording en de naar aanleiding daarvan bijgestelde AB2016 getoetst en is van mening dat deze juridisch juist is.

- Er waren relatief weinig insprekers (64) waardoor er geen representatief beeld is en het college steeds de afweging van de individuele reactie met het maatschappelijk belang heeft gemaakt. Om die reden kiest het college er bijvoorbeeld voor om alleen indexcanon aan te bieden en geen vaste canon.

Discussiepunten vooruitlopend op de overstapregeling

1. **De overstapregeling wordt onbetaalbaar**
   - De overstapregeling is nog niet bekend dus over duur of goedkoop is nog niet veel te zeggen
   - Het college heeft uitgesproken dat de overstap redelijk en billijk moet zijn. Bij de inspraak in oktober zal de korting onderwerp van gesprek zijn
   - College heeft wel als uitgangspunt dat het eeuwigdurende tijdvak volgt op het huidige voortdurende tijdvak
   - De erfpachter kan zelf kiezen voor voortdurend of eeuwigdurend tijdvak
   - Bij de inspraak krijgt de erfpachter ook inzicht in wat een tussentijdse overstap voor hem persoonlijk zou betekenen.

De belangrijkste discussiepunten over de Algemene Bepalingen

1. **Nota van Beantwoording is te algemeen**

   Sommige insprekers (SEBA en inspreker 55, Verbeek) vinden dat hun inspraakreactie een onvoldoende specifiek antwoord heeft gekregen in de Nota van Beantwoording. De gemeente heeft er voor gekozen om in de nota van beantwoording aan te geven hoe met alle inspraakreacties is omgegaan. Daarbij zijn gelijksoortige reacties samengenomen in een gezamenlijk antwoord waarna vervolgens in de nota van beantwoording wordt verwezen.

2. **Vaste canon ontbreekt als optie**

   Het college vindt het belangrijk dat het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel zo transparant en eenduidig mogelijk is. Veel verschillende betaalvormen doen afbreuk aan die transparantie. Om die reden kiest het college voor 1 canonvorm naast het afkopen. De inspraak gaf geen duidelijk beeld over de canonvorm en om die reden kiest de gemeente voor de canonvorm die voor de erfpachter laag begint en vervolgens de inflatie volgt: indexcanon.

3. **AB voldoet niet aan Europese regelgeving**

   Door SEBA wordt gesteld dat de AB niet voldoet aan Europese regelgeving
   - De Algemene Bepalingen 2016 zijn juridisch getoetst door Nauta Dutilh en op basis daarvan concludeert de gemeente dat de AB juridisch houdbaar zijn.
   - Mogelijk zou er theoretisch in bepaalde gevallen een risico op strijdigheid met de Europese Richtlijn kunnen zijn. De kans daarop is gering en het is altijd aan de rechter om in voorkomend geval hierover te oordelen. Overigens dient de Richtlijn alleen ter bescherming van consumenten.

4. **De Algemene Bepalingen zijn eenzijdig opgesteld en te weinig overleg met de erfpachter**

   De gemeente heeft gestreefd naar evenwichtigheid tussen de rechten en verplichtingen tussen erfpachter en gemeente. Om dit te borgen heeft de gemeente gedurende het gehele traject:
   - In expertsessies met notarissen, makelaars en banken van gedachten gewisseld;
   - Onderwerpen uit de Algemene Bepalingen ook met erfpachters besproken in het klantenpanel van erfpachters;

- Er is ook met andere gemeenten en experts gesproken om kennis te betrekken
- Er zijn verschillende consultatierondes evenals inspraak gehouden
- Is gemeente gehouden aan de algemene de beginselen van behoorlijk bestuur.

5. **Methode van canonbepaling zit niet in de AB**

Door verschillende insprekers is aangegeven dat het niet vastleggen van de methode van canonbepaling in de AB zou moeten worden opgenomen zoals dat ook nu (in het voortdurende stelsel) het geval is.

- De AB vormen een overeenkomst tussen gemeente en private erfpachter die tot ontbinding blijven gelden. Voor erfpachter en gemeente is het van belang om daarin helderheid te hebben over de hoogte van canon. De wijze waarop de canon bepaald wordt is na bekrachtiging van de overeenkomst niet meer van belang maar speelt met name daarvoor, wanneer de portentiële erfpachter zich nog niet op de AB-overeenkomst kan beroepen. De methode zal derhalve in algemeen geldend beleid kenbaar gemaakt moeten worden.. Dit is geborgd in het grondprijsbeleid, dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
- Het opnemen van de canonformule in de AB maakt het onmogelijk om de canonformule in de toekomst aan te passen terwijl het onzeker is of over 100 jaar de methode nog hanteerbaar is. Dit kan ook in het nadeel van de erfpachter zijn.
- Als de erfpachter op een later moment wil wijzigen zal de hoogte van de canon afhangen van het dan geldende grondprijsbeleid waarbij het dan actuele canonpercentage een rol speelt. De hoogte van de canon kan de erfpachter betrekken bij zijn afweging.

6. **Geen verlaging bij deflatie, dat is oneerlijk**

Insprekers hebben aangegeven dat het canonbedrag ook bij deflatie zou moeten worden aangepast., De gemeente heeft hiervoor niet gekozen omdat:

- het is zeer gebruikelijk is in de vastgoedmarkt, zoals in huurcontracten, om op te nemen dat in het geval van deflatie de huur gelijk blijft,
- het risico dat de gemeente loopt in een periode van langdurige deflatie onverantwoord is,
- het Juridisch getoetsten het risico op strijd met de ook hierboven genoemde Europese richtlijn is zeer gering.

De belangrijkste discussiepunten over het grondprijsbeleid

1. **Canonpercentage is te hoog, het canonpercentage moet enkel kostendekkend te zijn en de risico-opslag is te hoog omdat de gemeente geen risico loopt**

Het antwoord komt in 3 stappen waarvan de eerste stap de basis van de redenatie is:

a) **<u>Een canonpercentage van 2,39% is marktconform</u>** en zal voor veel erfpachters financieel voordeliger uitpakken dan hypothecaire financiering van de afkoopsom. Op dit moment hanteert de gemeente het door de gemeenteraad vastgestelde canonpercentage van 3% voor nieuwe uitgiften in voortdurende erfpacht. Ook hieruit blijkt dat het canonpercentage van 2,39 % niet te hoog is. Een te laag canonpercentage maakt afkoop onaantrekkelijk.

Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht moet niet worden vergeleken met het huidige uitzonderlijk lage rentepercentage met name voor producten met een veel kortere looptijd dan eeuwigdurend. of huidige uitzonderlijk lage canonpercentage (0,88%) bij CHET's in het voortdurende erfpachtstelsel. Dit zijn gezien de geschiedenis van de renteontwikkeling uitzonderingen op basis waarvan de gemeente geen eeuwigdurend erfpachtstelsel moet vormgeven. Bovendien kan een te laag canonpercentage een prijsopdrijvende werking in de markt hebben en daarmee verstorend werken.

b) De gemeente vindt dat niet moet worden gekeken naar de financieringskosten van de gemeente voor het bepalen van het canonpercentage. Weliswaar is het belangrijk dat de gemeente met de canoninkomsten de rente op de leningen moet kunnen dekken, het is omgekeerd niet zo dat de financieringskosten de hoogte van de canon zouden moeten bepalen. De rentetarieven die de gemeente betaalt zijn voor erfpachters géén marktconforme tarieven. Het "doorgeven" van deze tarieven verstoort in feite de markt.
c) De gemeente loopt financieringsrisico's. Er wordt nu met een laag canonpercentage een eeuwigdurende canon vastgesteld. Als de rente stijgt zal de gemeente bij de herfinanciering van de schuld tegen een hoger percentage moeten herfinancieren waardoor de canoninkomsten niet opwegen tegen de rentelasten. Andersom is het door de bandbreedte die in de canonformule zit ook zo dat bij een hoge rentestand het canonpercentage lager zal zijn dan de rente. Een tweede reden voor een risicopercentage is dat bij wanbetaling de opbrengsten van gedwongen verkoop mogelijk niet opwegen tegen de canonachterstand.

2. **Verplichte afkoop voor commercieel vastgoed**
Tot nu toe zijn er geen reacties binnen gekomen over de verplichte afkoop voor commercieel vastgoed. Dit zou evenwel toch onderwerp kunnen zijn in de raadscommissie. De gemeente vindt dat zij in principe de rol van bank niet op zich zou moeten nemen en dat zou pleiten voor het over de hele linie verplicht stellen van afkoop. Het effect hiervan zal zijn dat de financieringsruimte van particulieren en voor maatschappelijk vastgoed afneemt. De gemeente vindt dit ongewenst voor woningen omdat dit met name voelbaar zou worden aan de onderkant van de woningmarkt en dat vindt de gemeente een ongewenst effect. Daarnaast kan de mogelijkheid van canonbetaling soms de realisatie van maatschappelijk vastgoed helpen en de gemeente vindt dit passen in haar taak.

3. **Geen inspraak over grondprijsbeleid**
Het grondprijsbeleid lag niet voor ter inspraak, omdat het vaststellen van tarieven niet inspraak plichtig is. Ook is het college van mening is dat de afweging van het individuele belang van de betrokkenen (zo laag mogelijke kosten) versus het maatschappelijke belang (inkomsten die gemeentelijke uitgaven dekken) in de gemeenteraad moet worden gemaakt. In alle transparantie en met de mogelijkheid om als belanghebber in te spreken. Er is ook in het huidige erfpachtstelsel geen inspraak over grondprijsbeleid.
Bij de overstapregeling zal het wel mogelijk zijn om mee te denken over de erfpachtkosten door te reageren op de gemeentelijke korting bij (vrijwillige) overstap.

4. **Het rapport van de Marktwaardecommissie is niet meegenomen**
Het rapport van de MWC heeft het College vooral als inspraakreactie gezien op de overstapregeling. De MWC reageert ook op het canonpercentage. Ten aanzien hiervan is het college in de voordracht en het grondrijsbeleid uitgebreid ingegaan op de opbouw en onderbouwing van het canonpercentage. De overige punten van de MWC worden onderwerp van gesprek in de Overstapregeling.

5. **Residueel**
Er is bij sommigen weerstand tegen de residuele grondwaardebepaling maar dan vooral vanuit het perspectief van de overstap. In algemene zin is iedereen het er wel over eens dat de residuele bepaling van grondprijzen voor nieuwe uitgiften een goede methode is.

6. **Welk deel van de grondprijsstijging komt voort uit eeuwigdurende erfpacht, wat zouden de grondprijzen voortdurend zijn?**

Door de vaste grondprijzen van bepaalde functies te vergelijken met de vaste grondprijzen uit het voortdurende stelsel zou een waardeverschil tussen eeuwigdurend en voortdurend kunnen worden gedestilleerd. In het grondprijsbeleid is het waardeverschil tussen voortdurend en eeuwigdurend niet benoemd. Het antwoord op deze vraag is dat dit niet precies is aan te geven en per gebied en functie kan verschillen en dat een deel komt door marktontwikkelingen in het afgelopen jaar en een deel doordat nu sprake is van eeuwigdurende erfpacht.. De gemeente maakt een inschatting van de grondprijzen maar uiteindelijk bepaalt de markt de prijs.

Ter info:
De stijging van de minimale grondrijzen tussen de grondprijzenbrief 2015 met voortdurende erfpachtgrondprijzen en de Grondprijzenbrief 2016 met eeuwigdurende erfpachtgrondprijzen is:

- Wonen is met 17% gestegen van € 179 naar € 210 per m² gbo, ex BTW.
- Commercieel en overig vastgoed is met bijna 9,5% gestegen van € 169 naar € 185 per m² bvo, ex BTW
- Parkeren is met 6% gestegen van € 1721 naar € 1825 per parkeerplaats, ex BTW

7. **Welke grondprijzen gelden voor coöperatieven?**
De sociale grondprijs geldt op dit moment enkel voor toegelaten instellingen, waar coöperatieven niet onder vallen. Het College is bezig met een verkenning ten aanzien van de mogelijkheden om maatwerkgrondprijzen te hanteren voor coöperatieven. Dit sluit ook aan bij hetgeen in het coalitieakkoord staat. Hierbij zal ook worden gekeken naar de juridische mogelijkheden en beperkingen. Zodra de verkenning gereed is zullen wij u hierover informeren, naar verwachting dit najaar.

Referendum

In de brief van het college d.d. 9 februari 2016 is aan de raad aangegeven dat het College geen voorstander is van het op eigen initiatief uitschrijven van een volksraadpleging. Dit sluit uiteraard niet uit dat er wel een correctief referendum kan plaatvinden. Wat het college betreft:

- Was de raadsvoordracht van 10 februari niet referendabel.
- Is het raadsbesluit over de Algemene bepalingen referendabel . Het college is van oordeel dat dit besluit niet soortgelijk is aan het eerdere raadsbesluit van 13 juli 2013. Dit zou betekenen dat het oorspronkelijke referendum niet zonder meer kan worden voortgezet, maar dat er opnieuw handtekeningen door SEBA moeten worden verzameld. Of het verlopen van de in artikel 41 van de Verordening genoemde termijn van één jaar (waarna opnieuw handtekeningen moeten worden verzameld) daar eveneens toe noopt, is aan de raad ter beoordeling.
- Het besluit over de Overstapregeling is naar de mening van de referendumcommissie niet referendabel maar het college meent dat dit besluit, zodra dit is uitgewerkt, wel op rechtsgevolg is gerecht en daarmee in beginsel onderwerp kan zijn van een correctief referendum. De Referendumcommissie heeft zich nog niet uitgelaten over de vraag of dit besluit soortgelijk is aan het raadsbesluit van 13 juli 2013.. Op het moment dat een referendummoment daar is zal een besluit moeten worden genomen over het al dan niet geldig zijn van de handtekeningen.

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl, tel. (10)(2e)