Gemeente Amsterdam

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel, de contouren

Het advies van de GWC uitgewerkt in de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel

Inhoud

1. Besluitenlijst/samenvatting

5

2. Inleiding

7

2.1. Vervolg: van uitgangspunten naar inspraak en besluitvorming

9

2.2. Referendumverzoek

10

3. Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht

10

3.1. Grondprijsbeleid

11

3.1.1. Actieve Grondpolitiek

11

3.1.2. Grondprijsmethodiek

11

3.2. Grondprijzen in verschillende contexten

12

3.2.1. Grondprijzen ten behoeve van Grondexploitaties

12

3.2.2. Grondprijzen ten behoeve van gronduitgiftes

13

3.2.3. Grondprijzen ten behoeve van Erfpachtbeheer en Transformatie

14

3.3. Maatwerk grondprijsbepaling en het mandaat van de directeur G&O

17

4. De bepaling van canon en afkoopsom

17

4.1. Methode canonberekening

17
4.1.1. Rente
18
4.1.2. Inflatie
18
4.1.3. Risicopercentage
20
4.1.4. Canonpercentage
21
4.2. Methode van bepaling afkoopsom

22
4.2.1. Afkoop in termijnen
22
4.2.2. Verplichte afkoop
24
4.3. Nog uit te werken

25

5. Overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend

26
5.1. Vooraf: kortingspercentage als uitwerking overstapregeling

26
5.2. Overstap voor woningeigenaren

26
5.2.1. de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen
27
5.2.2. Methode van verrekening lopend tijdvak
27
5.3. Overstappen bij commercieel vastgoed

28
5.3.1. Methode van verrekening lopend tijdvak
29

6. Financiële effecten erfpachter en gemeente

29
6.1. Uitgangspunten

29

6.2. Analyse Grondwaardes

30

6.3. Analyse Canonontwikkeling

30

6.3.1. Canonontwikkeling voortdurend erfpachtstelsel (nul model)

30

6.3.2. Canonontwikkeling eeuwigdurend erfpachtstelsel

30

6.3.3. Prijsontwikkeling nieuwe uitgiftes

30

6.3.4. Conclusies

31

6.4. Effecten voor balans

31

6.5. Scenario's, ontwikkelingen en nadere uitwerking

31

6.6. Samenvattend

31

Bijlage 1: Voorbeeldberekeningen

32

Bijlage 2: Financiële analyse

32

Grondwaardebepaling nieuwe uitgiftes

- Methode bij koopwoningen en commercieel vastgoed
    - Marktwaarde
    - Stichtingskosten
    - Afslag bij specifieke bestemmingen
- Relatie nieuwe uitgiftes en toekomstige WOZ
- Nog uit te werken

De bepaling van canon en afkoopsom

- Methode canonberekening
    - Rente

  - Inflatie
  - Risicopercentage
  - Canonpercentage
- Methode van bepaling afkoopsom
  - Afkoop in termijnen
  - Nog uit te werken

Overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend

- Bepaling kortingspercentage als uitwerking overstapregeling
- Overstap voor woningeigenaren
  - de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen
  - Methode van verrekening lopend tijdvak
- Overstappen bij commercieel vastgoed
- de methode van grondwaardebepaling voor overstap commercieel vastgoed
  - Methode van verrekening lopend tijdvak
- Uitgangspunten voor het grondprijsbeleid
  - Eeuwigdurend erfpachtstelsel
  - Relatie met voortdurend erfpachtstelsel
- Nog uit te werken

Financiële effecten erfpachter en gemeente

- Uitgangspunten
- Analyse Grondwaardes
- Analyse Canonontwikkeling
  - Canonontwikkeling voortdurend erfpachtstelsel (nul model)
  - Canonontwikkeling eeuwigdurend erfpachtstelsel
  - Conclusies
- Scenario's, ontwikkelingen en nadere uitwerking
- Samenvattend

Voorbeeldberekeningen

1. Besluitenlijst/samenvatting

ALGEMEEN

1) Kennis te nemen van de uitwerking van het advies van de GWC waarin de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel worden beschreven.
2) In te stemmen met het verwerken van de uitwerking van het advies van de GWC in
   a) de Algemene Bepalingen waarna het college deze vrijgeeft voor inspraak
   b) de Overstapregeling die na de inspraak over de Algemene Bepalingen door het college voor inspraak zal worden vrijgegeven
   c) het gemeentelijk grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

UITGANGSPUNTEN ALGEMENE BEPALINGEN

3) In te stemmen met het uitwerken van de Algemene Bepalingen met de volgende uitgangspunten
   a) de methode van grondwaardebepaling voor nieuwe uitgiftes (wonen en commercieel):
      i) Principe: residueel
      ii) Formule: Marktwaarde – Stichtingskosten = Grondwaarde
         (1) Marktwaarde: xxx, differentiatie huurkoop etc
         (2) Stichtingskosten: xxx
      iii) Afstemming met WOZ
   b) de methode van canonbepaling voor eeuwigdurende erfpacht
      i) Methode
      ii) Met de volgende parameters: risicopercentage/rente/inflatie

UITGANGSPUNTEN OVERSTAPREGELING

4) In te stemmen met het uitwerken van de Overstapregeling, met inachtneming van de inhoud van de Algemene Bepalingen, met de volgende uitgangspunten
   a) de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen:
      i) Principe: residueel
      ii) Formule: WOZ waarde – vervangingswaarde (herbouwwaarde x verouderingsfactor) = Grondwaarde
         (1) WOZ waarde: xxx
         (2) Vervangingswaarde: xxx
         (3) Herbouwwaarde
         (4) Verouderingsfactor
   b) de methode van grondwaardebepaling voor overstap commercieel vastgoed:
      i) Principe: residueel
      ii) Formule: XXX
      iii) Parameters:
         (1) Marktwaarde: xxx

(2) Vervangingswaarde: xxx

c) Een voorstel voor de korting als onderdeel van de overstapregeling nader te bepalen in overleg met stakeholders om
   i) inzicht te krijgen in het omslagmoment waarop het voor erfpachters aantrekkelijk is om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht
   ii) Vanuit het vertrekpunt dat in het huidige voortdurende erfpachtstelsel door de gemeente een korting wordt gegeven op de berekende canon
   iii) Binnen het uitgangspunt dat er voor de gemeente op de korte termijn geen financieel nadeel zal zijn en eeuwigdurende erfpacht een hogere waarde vertegenwoordigd dan voortdurende erfpacht.

UITGANGSPUNTEN GRONDPRIJSBELEID

5) In te stemmen met het vormgeven van het grondprijsbleid met de volgende uitgangspunten:
   a) De onder 3 en 4 genoemde uitgangspunten
   b) Voor wijzigingen (canonherzieningen, bestemmingswijzigingen) in het voortdurende stelsel de grondwaarde te bepalen op de onder punt 3a genoemde wijze.

FINANCIELE EFFECTEN ERFPACHTER EN GEMEENTE

6) Kennis te nemen van de uitgangspunten van de financiële beschouwing
   a) Korting wordt als onderdeel van de overstapregeling nog uitgewerkt, de financiële effecten voor erfpachter en gemeente zullen hierdoor nog worden beïnvloed.
   b) Voor de berekeningen is aangehouden dat bij overstap ten opzichte van de berekende grondwaarde een afslag van 25%. Deze korting sluit aan bij de depreciatie zoals de gemeente die ook bij canonherzieningen in het huidige stelsel geeft.
   c) Er wordt geen korting gegeven bij nieuwe uitgiftes
   d) Lopende erfpachtcontracten worden financieel geheel afgewikkeld
   e) Op het moment van overstap worden het lopende contract en eeuwigdurende contract met elkaar verrekend.
   f) Grondwaarde en canon worden bepaald zoals beschreven in 3 en 4.
   g) De financiële effecten hangen samen met de mate waarin erfpachters besluiten over te stappen. Voor de vergelijking van de systemen is er vanuit gegaan dat erfpachters aan het einde van het tijdvak overstappen.

7) Kennis te nemen van de financiële effecten:
   a) Voor nieuwe uitgiftes zal de marktwaarde tot stand komen op basis van eeuwigdurende erfpacht waarop de erfpachter haar aankoopbeslissing baseert. Er zullen geen expliciet meetbare financiële effecten zijn.
   b) Erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht dienen het lopende erfpachtcontract uit. De grondwaardeontwikkeling gedurende het lopende tijdvak zal worden meegenomen in het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.
   c) De grondwaardes bij eeuwigdurende erfpacht zullen gemiddeld in Amsterdam met x% stijgen ten opzichte van de huidige grondwaardes in het voortdurende stelsel.
   d) Het canonpercentage in het eeuwigdurende erfpachtstelsel beweegt zich tussen x en y %. In het huidige erfpachtstelsel beweegt het canonpercentage zich tussen 3 en x% bij nieuwe uitgiftes en tussen x en y bij huidige erfpachtcontracten.

e) De canon bij eeuwigdurende erfpacht zal (met het genoemde berekeningsuitgangspunt van 25% korting) circa x% hoger zijn dan bij het huidige voortdurende
f) In het voortdurende erfpachtstelsel zijn de canoninkomsten circa 90 miljoen, te stijgen naar 200 miljoen in 20??
g) Bij invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel zullen de canoninkomsten aanvankelijk gelijk blijven en wanneer erfpachters aan het einde van het tijdvak overstappen stijgen naar xoo miljoen in 20??

2. Inleiding

1. Uitwerking van een nieuw stelsel voor eeuwigdurende erfpacht waarmee de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht worden ondervangen:
   - plotselinge stijging van de woonlasten bij canonherziening einde tijdvak;
   - onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
   - terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen;
   - ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon.

   en in de uitwerking van het nieuwe stelsel de volgende uitgangspunten te hanteren:
   a. Er is geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak.
   b. Eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters en voor alle bestemmingen. Voor de woningcorporaties en Haven Amsterdam gelden separate trajecten.
   c. Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend. Voor de bepaling van het verschil wordt een onafhankelijke commissie (de grondwaardecommissie) om advies gevraagd.
   d. Als het nieuwe eeuwigdurende stelsel is ingevoerd zal de gemeente, op het moment dat een tijdvak afloopt, de erfpachter een aanbod doen om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Voor de huidige erfpachters is tussentijdse overstap gedurende het lopende tijdvak naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig.
   e. Bij volumewijzigingen van particuliere woningen vindt geen prijsaanpassing plaats.
   f. Bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt prijsaanpassing plaats.
   g. Ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk
   h. Een gebruiksverplichting wordt ingesteld voor bebouwing en ingebruikneming binnen een nader te bepalen periode.
   i. Op de korte termijn is er geen financieel nadelig effect voor de gemeente.
   j. Invoering van het nieuwe stelsel vindt plaats in deze collegeperiode, in de zomer van 2016.

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. Alle erfpachters zal de mogelijkheid worden geboden naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen. Erfpachters krijgen daardoor zekerheid

over hun erfpachtkosten. Bij eeuwigdurende erfpacht is bij gelijkblijvend gebruik en ongewijzigde oppervlakte geen sprake meer van tussentijdse herziening van de canon of de erfpachtvoorwaarden. Er wordt eenmalig bepaald wat de kosten zijn voor het gebruik van de grond. 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.
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 (GWC) 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 28 oktober is het de raadscommissie Ruimtelijke Ordening de bestuurlijke reactie van het college op het advies van de GWC besproken. De kern van de bestuurlijke reactie was dat de uitwerking van de methode GWC nog niet is afgerond maar dat het college in beginsel wel positief tegenover het advies van de GWC staat. De uitwerking vraagt tijd omdat deze zorgvuldig moet gebeuren en het advies van de GWC een advies op hoofdlijnen is.

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt het lid Van Osselaer (D66) toe dat hij het voorstel van Van Osselaer in overweging neemt en onderzoekt of het mogelijk is om inzake het collegevoorstel waarin de principes van eeuwigdurende erfpacht uiteen gezet wordt in de vorm van twee besluiten aan te bieden aan de raad: één voor de nieuwe AB en één besluit voor de overstap.

Het college heeft het advies van de GWC nu uitgewerkt. Deze uitwerking maakt inzichtelijk welke uitgangspunten het college voor het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel wil aanhouden ten aanzien van de bepaling van grondwaarde, canon en afkoopsom. Er zijn rekenvoorbeelden gemaakt, financiële analyses over de effecten voor erfpachters en gemeente. De volgende stappen zijn gezet:

- Grondwaarde
  - Grondwaarden berekenen met advies GWC
  - Grondwaardemethode testen en wijze van toepassing bepalen
  - Analyseren parameters (met name verouderingsfactor) en wijze van toepassing bepalen
  - Grondwaarden afzetten tegen grondprijzen in het huidige systeem
- Canon
  - Canon berekenen met advies GWC
  - Analyseren parameters (met name risicopercentage) en wijze van toepassing bepalen
- Overstap
  - De wijze van overstap van voortdurend naar eeuwigdurend in beeld brengen
- Financiële consequenties in beeld brengen voor erfpachter en gemeente.

In dit proces is vanuit Grond & Ontwikkeling nauw samengewerkt met de gemeentelijke Belastingen, OIS en R&D. Ook is voor het bepalen van de financiële consequenties een extern

bureau ingehuurd (Rebel). Op deze manier is geborgd dat er voldoende expertise en dwarskijken aanwezig was.

2.1. Vervolg: van uitgangspunten naar inspraak en besluitvorming

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 erfpachter en gemeente 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 gemeenteraad wordt gevraagd de uitwerking van de methode GWC (contouren van het nieuwe stelsel) vast te stellen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking tot enerzijds Algemene Bepalingen en anderzijds de Overstapregeling. Deze gemeenteraadsbesluiten geven duidelijkheid over de beoogde inrichting van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

De uitwerking wordt als eerste zichtbaar in de Algemene Bepalingen. Het college zal de uitgangspunten in de Algemene Bepalingen verwerken en deze vervolgens begin 2016 vrijgeven voor inspraak. Na de inspraak zal het college de Algemene Bepalingen ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad. Op dat moment zal ook het grondprijsbeleid (met daarin methode grondprijsbepaling en canonbepaling) ter besluitvorming worden voorgelegd.
Na vaststelling van de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid zullen nieuwe uitgiftes onder het nieuwe regime van eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.

De Overstapregeling vergt meer tijd in de uitwerking. De regeling moet het voor de 250.000 erfpachtcontracten mogelijk maken om over te stappen van voortdurend naar eeuwigdurend. Het college zal de overstapregeling vrijgeven voor inspraak nadat het college de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad heeft gezonden, naar verwachting in het najaar van 2016.

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 zal tegelijk met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan het bestuur aangeboden worden.

De nu voorliggende uitwerking van het advies van de GWC zal worden verwerkt tot:
- Algemene Bepalingen die door het college worden vrijgegeven voor inspraak
- de overstapregeling die na de inspraak over de Algemene Bepalingen voor inspraak door het college zal worden vrijgegeven

- het gemeentelijk grondprijsbeleid dat na de inspraak over de Algemene Bepalingen samen met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

2.2. Referendumverzoek

Seba heeft op x oktober het college verzocht een referendum uit te schrijven. Seba is van mening dat er sprak is van een soortgelijk besluit als dat van 3 juli 2013 en dat om die reden een referendum zou moeten worden uitgeschreven. Daarop heeft het college de referendumcommissie gevraagd de brief van Seba in behandeling te nemen. Het referendum wordt ingeroepen op het punt van de overstapregeling. Dat zou kunnen betekenen dat ook wanneer de referendumcommissie van mening is dat een referendumverzoek zou moeten worden gehonoreerd de inspraak over de Algemene Bepalingen doorgang kan vinden.
Op het moment dat de referendumcommissie een uitspraak heeft gedaan zal het college een besluit nemen over de wijze waarop de uitspraak zal worden uitgewerkt.

3. Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht

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 erfpachter en gemeente 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.

Om nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurend erfpacht te kunnen doen zijn derhalve vastgestelde Algemene Bepalingen en een bijbehorend vastgesteld grondprijsbeleid nodig.

3.1. Grondprijsbeleid

Het grondprijsbeleid stelt de gemeenteraad jaarlijks vast met het vaststellen van de Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief wordt in de eerste plaats geschreven voor het bestuur. In

de Grondprijzenbrief wordt het grondprijsbeleid beschreven en het bestuur wordt geïnformeerd over tot welke grondprijzen het grondprijsbeleid leidt. Het beleid is van groot belang voor alle ambtenaren die het beleid moeten uitvoeren. En de Grondprijzenbrief geeft de markt informatie over het beleid en tot welke grondprijzen het beleid leidt.
Op 18 juni 2015 heeft de Grondwaardecommissie (GWC), bestaande uit de heren 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e, haar advies uitgebracht waarin zij adviseren over het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam. In de Grondprijzenbrief komt te staan hoe de gemeente het advies in de praktijk gaat toepassen. Het advies van de GWC betekent niet alleen andere parameters toepassen ten opzichte van de huidige wijze van grondprijsbepaling. Het betekent ook een andere inrichting van het proces van grondprijsbepaling. Zo zal er veel meer worden samengewerkt met gemeente Belastingen.

Naast de Grondprijzenbrief wordt er ook een Handleiding Grondprijsbepaling opgesteld. Deze heeft de status van werkinstructie en wordt niet bestuurlijk vastgesteld. Het is een uitwerking van het beleid en geeft de ambtenaren die belast zijn met het uitvoeren van het beleid praktische tools. Ook ambtenaren verantwoordelijk voor het opstellen van grondexploitaties en onderhandelingen met marktpartijen voeren het grondprijsbeleid uit. Belangrijkste doel van deze werkinstructie is om er voor te zorgen dat ook hele specifieke gevallen consequent worden behandeld.

3.1.1. Actieve Grondpolitiek

Amsterdam voert een actief grondbeleid door locaties in de stad te (her)ontwikkelen en bouwrijpe grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Via de uitgangspunten, vastgelegd in het grondprijsbeleid, wordt de hoogte van de grondprijzen voor de ontwikkeling van nieuw vastgoed bepaald. De grondopbrengsten als gevolg daarvan en de omvang van de grondproductie zijn bepalend voor de te genereren dekking van ruimtelijke investeringen. Actieve grondpolitiek waarbij de gemeente gronden verwerft en bouwrijp maakt ten behoeve van gronduitgiften, is daarbij het uitgangspunt.
Daarnaast faciliteert de gemeente transformaties van bestaand vastgoed op erfpachtgrond. Op basis van het grondprijsbeleid worden de gevolgen van bestemmings- en/of volumewijzigingen voor de erfpacht doorgerekend. Opbrengsten hieruit worden ingezet ter dekking van gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte of dragen bij aan het erfpachtresultaat.

3.1.2. Grondprijsmethodiek

Amsterdam voert een functionele en residuele grondprijspolitiek in lijn met het advies van Grondwaardecommissie. Dit houdt in dat de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie) en de waarde van het vastgoed op de desbetreffende locatie. In het grondprijsbeleid wordt de prijs van erfpachtgrond bepaald door de marktconforme onbezwaarde (fictie vol eigendom) marktwaarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond wordt toegeschreven.
In tegenstelling tot de meeste andere producten en diensten is de kostprijs van grond niet maatgevend voor de waarde ervan. De waarde van grond hangt samen met de locatie en elke locatie is per definitie uniek. Daardoor wordt er in de vastgoedmarkt tegen elkaar opgeboden waarbij degene voor wie de locatie het meest waardevol is het hoogste bod kan uitbrengen. Bij niet unieke en verplaatsbare producten en diensten wordt het aanbod verruimd totdat er een evenwicht ontstaat tussen de kostprijs en de marktprijs.

Amsterdam bepaalt voor eeuwigdurende erfpacht de residuele erfpachtgrondwaarde door de marktwaarde vol eigendom (nieuwe uitgiften) of de WOZ- waarde (bestaande erfpachtrechten) te verminderen met de opstalwaarde. De opstalwaarde is gelijk aan de her- of nieuwbouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor rendement). Bij bestaande erfpachtrechten of bebouwing wordt de opstalwaarde bepaald op basis van de vervangingswaardemethode. De vervangingswaarde van de opstal is gelijk aan de herbouwwaarde gecorrigeerd voor de veroudering, slijtage, kwaliteit en de waardering voor de bouwperiode (populariteit van de bouwperiode).

Voor enkele functies, bijvoorbeeld sociaal maatschappelijke voorzieningen, wordt de erfpachtgrondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden vaste grondprijzen. In de Grondprijzenbrief worden deze bestemmingen specifiek genoemd. Daarnaast is een afslag op de residuele erfpachtgrondwaarde mogelijk als de privaatrechtelijke erfpachtbestemming strikter is geformuleerd dan publiekrechtelijke bestemming. Erfpachters in Amsterdam hebben zowel te maken met een publiekrechtelijke als een privaatrechtelijke bestemming. De publiekrechtelijke bestemming is de bestemming die de erfpachter voor zijn pand mag gebruiken op basis van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt de gemeente met de erfpachters afspraken over de bestemming die in het erfpachtcontract komt. Dit is de privaatrechtelijke bestemming. De WOZ-waarde gaat uit van de onbezwaarde marktwaarde, dat wil zeggen de marktwaarde zonder rekening te houden met privaatrechtelijke beperkingen. Wanneer de privaatrechtelijke bestemming een lagere waarde kent dan de waarde op basis van de publiekrechtelijke bestemming, dan is een afslag wegens de beperkingen van het erfpachtrecht op zijn plaats.

3.2. Grondprijzen in verschillende contexten

Grondprijsbeleid kent verschillende 'afnemers' van grondprijsadviezen die in verschillende contexten de grondprijzen toepassen. Binnen de gemeentelijke organisatie wordt er gewerkt met plannen die op de langere en de kortere termijn tot ontwikkeling (en dus gronduitgifte) moeten komen en bovendien zijn er in Amsterdam circa 230.000 individuele erfpachtrechten die beheerd worden. In deze contexten zijn de omstandigheden waaronder de grond moet worden geprijsd verschillend en dient de prijs ook een ander doel. In deze paragraaf worden deze drie contexten benoemd.

3.2.1. Grondprijzen ten behoeve van Grondexploitaties

Een belangrijk deel van de grondprijzen wordt gebruikt om de opbrengsten in grondexploitaties te ramen. Anders dan in uitgiftesituaties, dienen deze prijzen als financieel kader voor een gebieds- of kavelontwikkeling: de kosten van de grondproductie (bouwrijp maken) worden betaald uit de opbrengsten van gronduitgifte . Voordat aan een ontwikkeling kan worden begonnen, dient de financiële haalbaarheid te worden bezien. Grondprijzen die worden opgenomen in de grondexploitatie moeten dus een goed en toekomstbestendig beeld geven van de te verwachten grondopbrengsten, die soms jaren in de toekomst liggen. Hoe verder die toekomst en hoe globaler de planuitwerking, hoe groter de risicomarge om deze opbrengstraming heen. Hoe dichter bij de uitgifte, hoe accurater de raming kan zijn, hoe kleiner de risicomarge aan de opbrengstenkant is, maar hoe meer van de kosten ook al zijn gemaakt. Met andere woorden: de beïnvloedbaarheid van het grondexploitatieresultaat neemt af naarmate het uitgiftemoment dichterbij komt.

04344

3.2.2. Grondprijzen ten behoeve van gronduitgiftes

Amsterdam kiest er voor om zo veel als praktisch mogelijk is, bouwrijpe grond via een tender in de markt te zetten. Maar in lang niet alle gevallen is het mogelijk of gewenst om de marktprijs via een onvoorwaardelijke biedprocedure te bepalen. In die gevallen wordt de marktconforme erfpachtgrondprijs voor nieuwe uitgiften bepaald door de (vastgoed)beleidadviseurs van de gemeente. De verantwoordelijke medewerkers zijn zo geplaatst binnen de gemeente dat er geen sprake is van ongewenste beïnvloeding vanuit één of meer deelbelangen.
Op deze manier wordt voldaan aan de Europese regelgeving. De Europese Commissie heeft namelijk in de Mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (97/C 209/03)" vastgelegd dat er geen vermoeden van ongeoorloofde staatssteun is indien de prijs tot stand is gekomen in een openbare biedprocedure of is bepaald door een onafhankelijk taxateur. De prijs heeft in dit verband betrekking op de optelsom van de optievergoeding (wanneer van toepassing) en de erfpachtgrondprijs die het erfpachtcontract wordt vastgelegd.

Wanneer er één op één wordt gegund dan is de erfpachtgrondprijs een resultaat van een onderhandeling tussen gemeente en grondafnemer. In die situatie komen marktconforme grondprijzen doorgaans tot stand in directe onderhandeling tussen gemeente en grondafnemer. De grondprijsadvisering door onafhankelijke vastgoedadviseurs van de gemeente ten behoeve van deze onderhandelingen vindt zo dicht als mogelijk plaats op de reële situatie in het plan en de marktomstandigheden van dat moment. Als vertrekpunt daarbij gelden de normen en gemiddelden die zijn vastgelegd in de Grondprijzenbrief.

De Grondprijzenbrief 2016 levert handvatten om binnen de residuele grondprijsmethodiek recht te doen aan de specifieke situatie en de specifieke marktomstandigheden. Wanneer die handvatten niet voldoende zijn om recht te doen aan de specifieke omstandigheden bestaat er de mogelijkheid van maatwerk grondprijsadvisering. Daarbij worden de specifieke keuzes binnen het project die de stichtingskosten beïnvloeden, of de specifieke ontwikkeling van vastgoedwaarden betrokken bij de residuele berekening.

Uitgangspunten bij Grondprijsbepaling voor gronduitgiften
Bij het bepalen van de prijs van bouwrijpe erfpachtgrond voor de diverse bestemmingen hanteert Amsterdam de volgende algemene uitgangspunten:

- De grond wordt als bouwterrein bouwrijp geleverd (en voldoet daarmee onder andere aan de criteria conform Wet op de Omzetbelasting (WOB)) en kent geen bijzondere belemmeringen (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden);
- De bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik;
- De realisatie van het vastgoed is mogelijk tegen een redelijke verhouding van marktwaarde en stichtingskosten;
- De grond wordt in erfpacht uitgegeven en de grondprijzen vormen de basis voor de hoogte van de erfpachtcanon (of de afkoopsom);
- De erfpachtgrondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (per m² kavel, gebruiksoppervlakte of bruto vloeroppervlakte, per parkeerplaats of per woning);
- De genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW, en er wordt BTW-belast geleverd.

70876

Op het moment dat aan één of meerdere van bovenstaande uitgangspunten niet voldaan wordt kan dit gevolgen hebben voor de erfpachtgrondprijs. Indien bijvoorbeeld sprake is van de uitgifte van een terrein, dat niet als bouwterrein kwalificeert, dan is de levering vrijgesteld van BTW (21%) en belast met overdrachtsbelasting (6%). De erfpachtgrondprijs moet dan met inachtneming van het van toepassing zijnde fiscaal regime worden bepaald.

Grondprijsbepaling voor gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht
De onbezwaarde waarde van het vastgoed en de locatie wordt gecorrigeerd met de opstalwaarde. In het geval van nieuw uit te geven grond is de opstalwaarde gelijk aan de genormeerde stichtingskosten van nieuwbouw.

- Voor een locatie in de stad wordt per bestemming de marktconforme onbezwaarde marktwaarde bepaald.
- Wanneer de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de bezwaarde marktwaarde te verkrijgen.
- Om de erfpachtgrondprijs te bepalen, worden de genormeerde stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) van de (bezwaarde) marktwaarde afgetrokken. De gehanteerde kosten zijn gebaseerd op de referenties zoals deze ook bij de bepaling van de WOZ-waarde worden gebruikt.

Amsterdam zal een minimale erfpachtgrondprijs hanteren die later zal worden bepaald.

3.2.3. Grondprijzen ten behoeve van Erfpachtbeheer en Transformatie

Er zijn drie situaties waarbij het nodig is de actuele erfpachtgrondwaarde van bebouwde en/of in (eeuwigdurende) erfpacht uitgegeven grond te bepalen:

1. (nieuwe) Uitgifte van bebouwde grond;
2. Overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;
3. Contractswijziging van een bestaand recht van erfpacht (bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, bebouwingsuitbreiding, al dan niet in het kader van de transformatieopgave).

Zoals al eerder in dit hoofdstuk werd omschreven, wordt de erfpachtgrondwaarde van in erfpacht uitgegeven grond gerelateerd aan de residuele grondprijs. Voor woningen is er daarbij voor gekozen te werken met een buurtstraatquote. Voor commercieel vastgoed is de systematiek nog niet uitgewerkt.

Ook bij al uitgegeven grond is een marktconforme erfpachtgrondwaarde het uitgangspunt maar is het bepalen van de erfpachtgrondwaarde middels een openbare biedprocedure niet mogelijk. De (vastgoed)beleidadviseurs van de gemeente bepalen de erfpachtgrondwaarde tenzij de Algemene Bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht anders bepalen. Op deze manier wordt voldaan aan de Europese regelgeving.

Als vertrekpunt daarbij gelden de normen en gemiddelden die zijn vastgelegd in de Grondprijzenbrief. De Grondprijzenbrief 2016 levert handvatten om binnen de residuele grondprijsmethodiek recht te doen aan de specifieke situatie en de specifieke marktomstandigheden. Wanneer die handvatten niet voldoende zijn om recht te doen aan de

specifieke omstandigheden bestaat er de mogelijkheid van maatwerk grondprijsadvisering. Daarbij worden de specifieke keuzes binnen het project die de stichtingskosten beïnvloeden, of de specifieke ontwikkeling van vastgoedwaarden sinds de vaststelling van de (meest recente) Grondprijzenbrief betrokken bij de residuele berekening.

Uitgangspunten bij Grondprijsbepaling voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond
Bij het bepalen van de prijs van uitgegeven erfpachtgrond voor de diverse bestemmingen hanteert Amsterdam de volgende algemene uitgangspunten:

- De grond is geheel of gedeeltelijk bebouwd;
- De bodemkwaliteit was bij eerste uitgifte geschikt voor het gebruik;
- De grond is in erfpacht uitgegeven en de grondprijzen vormen de basis voor de hoogte van de erfpachtcanon (of de afkoopsom);
- De erfpachtgrondwaarde wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (per m² kavel, gebruiksoppervlakte of bruto vloeroppervlakte, per parkeerplaats of per woning);
- Op de genoemde grondprijzen is geen BTW van toepassing, en er wordt niet BTW-belast geleverd.

Op het moment dat aan één of meerdere van bovenstaande uitgangspunten niet voldaan wordt kan dit gevolgen hebben voor de erfpachtgrondwaarde.

Grondprijsbepaling voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond
Wanneer de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht moet worden bepaald voor reeds in erfpacht uitgegeven grond is de erfpachtgrondwaarde gebaseerd op de residuele methode. Voor woonvastgoed zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Voor de bepaling van de onbezwaarde waarde van het vastgoed wordt de meest recente WOZ-waarde gebruikt die reeds definitief is beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond) en is gebaseerd op een volledig afgeronde bebouwing en de juiste bestemming(en);
- Wanneer er geen WOZ-waarde beschikbaar is die gebaseerd is op de gevraagde bestemming wordt de onbezwaarde marktwaarde bepaald;
- Wanneer de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de bezwaarde marktwaarde te verkrijgen;
- Voor het bepalen van de grondwaarde wordt de buurtstraatquote gebruikt op basis van de gemiddelde grondquote van de buurtstraat.

Het laatste punt vergt een toelichting. Voor bestaande bebouwing is er gekozen om van een aantal veelvoorkomende bouwtypen de herbouwwaarde te bepalen. Voor de woningen waarvan deze herbouwwaarde is berekend is de vervangingswaarde bepaald door de herbouwwaarde te vermenigvuldigen met de verouderingsfactor zoals deze door de Grondwaardecommissie in hun advies "Schoon schip" is bepaald. Het verschil tussen de WOZ-waarde en de opstalwaarde (= vervangingswaarde) is de grondwaarde. De grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde noemen we de grondquote. De grondquote is minimaal gelijk aan 5% van de WOZ-waarde gesteld. Voor elke "buurtstraat" is de gemiddelde grondquote uitgerekend op basis de WOZ objecten met een veelvoorkomende bouwtype. Een buurtstraat is dat gedeelte van een straat dat in een buurt valt.

04344

Daarvoor is de buurtindeling gebruikt zoals deze ook door Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam wordt gehanteerd.

Als er geen buurtstraatquote bekend is voor de straat waar het erfpachtrecht is gelegen dan wordt voor de erfpachtgrondwaarde bepaald door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde (berekend op de wijze zoals hiervoor aangegeven).

Voor commercieel vastgoed is de rekensystematiek nog niet uitgewerkt. Het grondprijsbeleid voor commercieel vastgoed volgt op een later moment.

Doordat er bij in erfpacht uitgegeven grond in tegenstelling tot bouwrijpe grond sprake is van een contractrelatie en de bebouwde staat van een perceel vrije invulling moeilijk maakt, kan de gemeente er toe besluiten de grondprijsprijsstijging naar beneden bij te stellen. Hieronder worden de vier situaties kort aangegeven.

1. Contractwijziging van een recht van erfpacht
Bij een contractwijziging, bijvoorbeeld omdat de bestemming en / of het volume van een recht van erfpacht wordt gewijzigd, kan de canon toenemen met het actuele positieve grondprijsverschil tussen de oude en de nieuwe situatie, vermenigvuldigd met het actuele canonpercentage.

- Bij technische omzettingen waarbij geen sprake is van een investering, zoals het wijzigen van een markthuurwoning naar een koopwoning en perceelsuitbreidingen, is geen reductie van toepassing. Bureau Erfpacht kan desgewenst een indicatie geven van de gevolgen van een contractwijziging voor de canon.
- Bij niet-substantiële wijzigingen wordt een reductie van maximaal 25% toegepast op de erfpachtgrondwaarde van de nieuwe bestemming, omdat er investeringen noodzakelijk zijn om de bestemmings- en / of volumewijziging mogelijk te maken. Niet-substantiële wijzigingen zijn contractswijzigingen die minder dan 2.500 m2 bvo betreffen, waarbij sprake is van een noodzakelijke investering in het vastgoed om de bestemmingswijziging mogelijk te maken.
- Substantiële wijzigingen zijn wijzigingen met grote volumes (de wijziging is groter dan 2500 m2). Hieronder vallen ook transformaties. Het initiatief voor het uitvoeren van een transformatie ligt bij de erfpachter. De gemeente wil transformatie zo goed mogelijk faciliteren. Voor het grondprijsbeleid betekent dit dat er bij transformatieprojecten maatwerk adviezen worden opgesteld bij de grondprijsbepaling ten behoeve van de volledige wijziging. Daarbij kan rekening worden gehouden met de kosten die samenhangen met de transformatie. Om transformaties te stimuleren is naast de aanstelling van de kantorenloods een Gemeentebreed Transformatieteam (GTT) opgericht. Dit team zoekt de grenzen van de wettelijke mogelijkheden op om transformatie mogelijk te maken, bedenkt instrumenten om knelpunten bij transformatie op te heffen en schept condities om transformatie te faciliteren.

3.3. Maatwerk grondprijsbepaling en het mandaat van de directeur G&O

70876

Aan deze manier van grondprijsbepaling zijn voor- en nadelen verbonden. De eenvoud van toepassing is een voordeel. Het nadeel is dat de bepaling van genormeerde stichtingskosten nooit volledig passend kan zijn voor alle situaties. Soms is het wenselijk en te legitimeren om de genormeerde kosten los te laten. Voor zulke gevallen heeft de directeur van het Grond & Ontwikkeling (G&O) van het College mandaat gekregen om namens hen beslissingen te nemen (Gemeenteblad, afd. 3B, nr. 28, publicatiedatum 25 maart 2011).

Deze beslissingen hebben de vorm van maatwerkadviezen. Een maatwerkgrondprijsadvies geeft onderhandelingsmandaat aan de planeigenaar om te komen tot overeenstemming met de marktpartij waarbij kan worden afgeweken van de genormeerde nieuwbouw stichtingskosten. Overigens betekent maatwerk niet dat de bouwproductie gestimuleerd wordt via grondprijzen die naar beneden afwijken van de marktsituatie. Het betekent slechts dat de gemiddelden uit het genormeerde grondprijsbeleid geen recht doen aan de specifieke marktsituatie.

3.4. Naast maatwerk grondprijsbepaling vooraf vanwege afwijkende stichtingskosten, heeft de directeur Grond & Ontwikkeling ook de bevoegdheid om bij vastgelopen onderhandelingen op projectniveau een prijs te accepteren die lager ligt dan geadviseerd, omdat een project een aanwijsbaar strategisch of maatschappelijk belang vertegenwoordigt voor de stad.

4. De bepaling van canon en afkoopsom

4.1. Methode canonberekening

De GWC adviseert om naast de mogelijkheid tot afkoop 2 verschillende vormen van canon te kiezen. Het college is voornemens om naast afkoop te kiezen voor 1 vorm van canon. De reden hiervoor is dat dit de transparantie in de woningmarkt ten goede komt. De indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding ligt dan het meest voor de hand. Vooruitlopend op een definitief standpunt zal bij de inspraak over de Algemene Bepalingen de keuze voor de canonvorm worden voorgelegd. In deze notitie wordt verder uitgegaan van het principe van indexcanon. Omdat de canonvorm in financiële zin niet onderscheidend is heeft die keuze geen invloed op de analyses en conclusies zoals die worden voorgelegd.

De grondwaardecommissie (GWC) adviseert in haar advies "Schoon schip" om "*geheel in lijn met eerdere conclusies van de commissie-[5.1.2e] 2013) het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten. Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage nu niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens van onderstaande grootheden. Het canonpercentage is derhalve een functie van:*

- *de reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%;*
- *de verwachte inflatie; de gebruikte waarde daarvoor is in de regel 2%, de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;*
- *een risico-opslag van 1,5% tot 2%."*

De GWC geeft voor de indexcanon de volgende formule:

$$\text{Indexcanon \%} = \frac{d-i}{1+d}$$

De d staat voor de disconteringsvoet en deze is opgebouwd uit de risicovrije rente (=nominale rente) en een opslag voor risico en kosten. De i staat voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie. De disconteringsvoet is een rentepercentage waarmee bedragen uit de toekomst naar het heden kunnen worden gehaald. Op deze manier worden bedragen in het heden, een kasstroom in de toekomst en bedragen in de toekomst vergelijkbaar met elkaar. De verwachte prijsinflatie is nodig om de toekomstige canonbedragen in te kunnen schatten.

Het canonpercentage wordt gebruikt om op basis van de (gegeven) grondwaarde de canon te berekenen. De (index)canon wordt geïndexeerd met de werkelijke inflatie van het voorafgaande jaar. De toekomstig te ontvangen canons worden netto contant gemaakt met de disconteringsvoet. De disconteringsvoet is gelijk aan de disconteringsvoet die wordt gebruikt om het canonpercentage te bepalen.

4.1.1. Rente

Het college stelt voor om voor de nominale rente uit te gaan van het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt eenduidig gepubliceerd en door de markt bepaald.

De GWC adviseert in de lijn met [redacted] een bandbreedte aan te houden voor de reële rente. De reële rente is het verschil tussen de nominale rente en de inflatieverwachting. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een negatieve reële rente. Dit wordt dan veroorzaakt door de gekozen systematiek. Een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage nominale rente en deflatie, negatieve disconteringsvoet leidt tot een extreem laag of zelfs negatief canonpercentage.
Het is niet de bedoeling om grond uit te geven waar de gemeente geld op toe moet leggen. Het is bovendien de vraag of een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. De GWC stelt daarom voor een bandbreedte te hanteren voor de reële rente tussen de 1% en 3%. Op deze manier hebben extreme hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage.

4.1.2. Inflatie

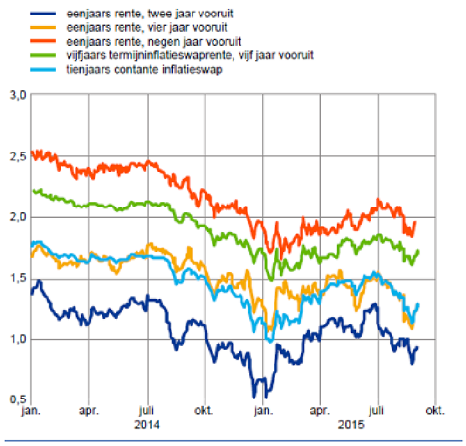
indexcanon en anderzijds om een bandbreedte voor de reele rente te kunnen toepassen om extreme reële rentestanden niet in het canonpercentage door te laten werken. De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd en om het zogenaamd "dubbel" indexeren te voorkomen wordt de in de toekomst te verwachten inflatie "uit" het canonpercentage gehaald.

Over de te verwachten prijsinflatie schrijft de GWC het volgende: "Een logisch uitgangspunt voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie op dit moment is het doelpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB), ongeveer 2% per jaar"
Het betreft een uitgangspunt dat van toepassing was op het moment dat het advies door 5.1.2e en 5.1.2e werd gegeven (september 2013). De laatste jaren is de daadwerkelijke prijsinflatie beduidend lager dan de doelstelling van 2% van de ECB.

Ook de verwachtingen rond de prijsinflatie zijn anders dan de 2%: "De ECB gaat uit van een inflatie van 0,3 procent voor 2015, iets hoger dan eerder voorspeld. Voor volgend jaar en het jaar erop wordt een stijging van het prijsniveau van respectievelijk 1,1 procent en 1,7 procent verwacht."

De inflatieverwachting is lastig te bepalen. De Europese Centrale Bank bepaalt deze niet voor de lange termijn, maar per jaar (zie bijvoorbeeld het http://www.dnb.nl/binaries/ECB_EconBull_6_2015_v3_tcm46-326323.pdf blz 25). Om een inschatting te maken analyseert de ECB inflatieswaprentes (zie de grafiek hieronder uit het genoemde bulletin) en enquêteert zij de verwachtingen onder bankiers.

Grafiek 22
Op marktgegevens gebaseerde indicatoren van de inflatieverwachtingen



Bronnen: Thomson Reuters en berekeningen van de ECB.
Toelichting: De meest recente waarneming betreft 2 september 2015.

De inflatieverwachting is nodig om op basis van de nominale rente de reële rente te bepalen. Als de nominale rente op basis van 10 jaars staatsleningen wordt bepaald zou ook de inflatieverwachting van de aankomende 10 jaar moeten worden gebruikt. De 10 jaar inflatieverwachting is niet eenduidig te bepalen aan de hand van door onafhankelijk instituten gepubliceerde data.
De GWC adviseert de inflatiedoelstelling van het ECB te gebruiken. Deze is echter al een aantal jaren hoger dan de verwachting en gaat daarmee voorbij aan actuele marktontwikkelingen. Maar een eenduidige inflatieverwachting bestaat niet. Voorspellingen over de inflatieverwachting worden door verschillende instanties verschillend ingeschat. Geadviseerd wordt voorlopig uit te

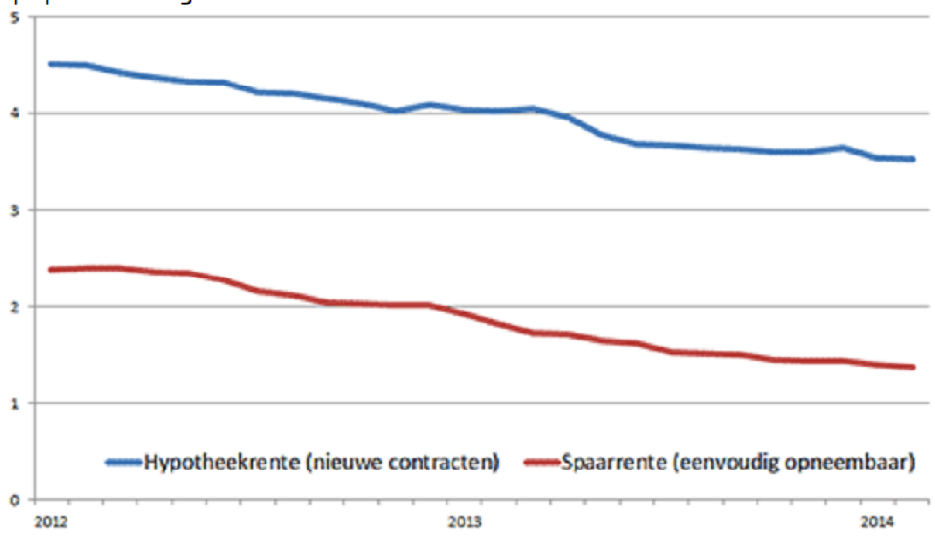
gaan van de inflatiedoelstelling van het ECB. Mochten recente marktontwikkelingen aanleiding geven deze inflatieverwachting aan te passen, dan is het belangrijk beleidsvrijheid te behouden deze parameter in de disconteringsvoet aan te passen.
Het college is van mening dat het conform het advies van de GWC een bandbreedte voor de reële rente van tussen de 1% en 3% moet worden gehanteerd.

4.1.3. Risicopercentage

De GWC schrijft over het risicopercentage: "De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen." F[5.1.2e] kijken zowel naar de risico's die de gemeente loopt bij erfpacht (debiteurenrisico, administratieve kosten en renterisico voor de gemeente) als naar marktreferenties van het risico zoals die blijken uit het rendement op huurwoningen en de risico-opslag bij hypotheken.
Daarnaast zijn er nog risico's die[5.1.2e]niet benoemen, maar er wel zijn als wordt gekozen de 10 jaarrente als uitgangspunt voor de nominale rente te nemen. Als voor de bepaling van de disconteringsvoet de 10 jaar staatsrente wordt gebruikt loopt de gemeente risico dat deze 10 jaar staatsrente niet overeenstemt met de rente op de lange termijn; het financieringsrisico. De gemeente heeft immers voor elk canonbetalend recht een lening ter grootte van de grondwaarde, die zij financiert met renteperiodes die niet overeenkomen met de looptijd van het recht. De canon wordt in het eeuwigdurende erfpachtstelsel niet meer herzien, ook niet aan de hand van renteontwikkelingen.

Ook de erfpachter wordt bij de keuze voor afkoop geconfronteerd met dit risico. Op het moment van afkopen kunnen de hypotheeklasten lager uitvallen. Maar de erfpachter heeft geen garantie dat de hypotheeklasten over de volledige looptijd (eeuwigdurend) lager uitkomen dan de lasten van canon betalen.

Een andere referentie voor de risico-opslag is het verschil tussen de hypotheekrente en de rente op spaarrekeningen.



Bron: http://www.dnb.nl/nieuws/nieuwsoverzicht-en-archief/statistisch-nieuws-2014/dnb307002.jsp

Het verschil tussen de gemiddelde spaarrente en de gemiddelde hypotheekrente is circa 2,15%. Dit zegt iets over het risico en de kosten die banken doorrekenen bij het verstrekken van geld en de kosten die zij doorberekenen bij het bewaren van geld. Logischerwijs zal het risico alleen van toepassing zijn bij het verstrekken van een geldlening, maar zijn er zowel kosten bij het bewaren als het verstrekken van geld. Het grootste deel van het verschil tussen de hypotheekrente en de spaarrente zal dus worden bepaald door het risico dat banken lopen bij het verstrekken van een hypotheek.

Het college is van mening dat de risico-opslag zoals de GWC en [redacted] 5.1.2e doen, moet worden gebaseerd op de financieringskosten in de woningmarkt. Een risico-opslag van 1,5% leidt tot vergelijkbare lasten en wordt derhalve voorgesteld als risicopercentage.
Toezegging raadscommissie 28 oktober:
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari zorgt voor een goede en realistische onderbouwing van het risicopercentage.

4.1.4. Canonpercentage

Met de hiervoor genoemde parameters is hoogte van het canonpercentage als volgt:

Parameters GWC	Hoog	actueel
Reële rente 10 jaars staatsrente (r)	3%	1,0%
risico opslag (ro)	1,5%	1,5%
Inflatie (i)	2%	2%
d (r+ro+i)	6,5%	4,5%

Canonberekening GWC			Hoog canonpercentage		Actueel canonpercentage	
Indexcanon %	$\frac{d-i}{1+d}$	=	$\frac{6,5\% - 2\%}{1 + 6,5\%}$	= 4,23%	$\frac{4,5\% - 2\%}{1 + 4,5\%}$	= 2,39%
Vaste canon %	$\frac{d}{1+d}$	=	$\frac{6,5\%}{1 + 6,5\%}$	= 6,10%	$\frac{4,5\%}{1 + 4,5\%}$	= 4,31%

Het actuele indexcanonpercentage is dan 2,40%. De actuele hypotheekrente 10 jaar rentevast is 3,35%. (Overigens zijn deze percentages niet een op een met elkaar vergelijkbaar, canonbetalingen hebben een ander ritme en liggen langer vast dan hypotheekbetalingen). De indexcanon is weliswaar relatief laag maar wordt wel jaarlijks geïndexeerd. In vergelijking met de vaste canon is het hypothecair financieren van de afkoopsom aantrekkelijker. Daar staat tegenover dat de hypotheekrente 10 jaar vast staat en de vaste canon voor de eeuwigheid. Bovendien is canonbetaling fiscaal aantrekkelijker dan afkopen.

NB het hier gepresenteerde canonpercentage is niet een op een vergelijkbaar met het huidige canonpercentage in het voortdurende erfpachtstelsel. Het hier gepresenteerde canonpercentage is de canon gedeeld door de grondwaarde. Het huidige canonpercentage is de canon gedeeld door de afkoopsom 50 jaar.

4.2. Methode van bepaling afkoopsom

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.
In een formule:

4.2.1. Afkoop in termijnen

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari terugkomt op het idee van "afkoop in termijnen" van de heer Boomsma.

Naar aanleiding van een vraag in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is onderzocht of in aanvulling op canon en afkoop het ook mogelijk is een variant waarin de afkoopsom in termijnen wordt voldaan mogelijk is. Hiervoor zijn 2 varianten nader onderzocht:

- Gespreide betaling van de afkoopsom in enkele jaren
  De afkoopsom die bij uitgifte of overstap tot stand komt kan over een te bepalen (korte) periode gespreid worden waardoor er na deze periode geen periodieke betaling meer verschuldigd is en er sprake is van een afgekocht recht. Er wordt in deze vorm feitelijk een krediet verstrekt aan de erfpachter en over dit krediet wordt een marktconform rentetarief berekend.
- Gespreide betaling van de afkoopsom in 30 tot 50 jaar
  Een andere mogelijkheid is de afkoopsom in gelijke termen over bijvoorbeeld een termijn van 30 jaar te laten betalen. De erfpachter betaalt dan niet het canonbedrag, maar een hoger bedrag, waarin rente en aflossingscomponent zitten volgend uit de afkoopsom. Een eerste inschatting is dat bij een periode van 30 jaar het jaarbedrag ca. 40% hoger is dan de reguliere canon. Bij een periode van 50 jaar is het jaarlijks verschuldigde bedrag ca. 10% hoger dan de gewone eeuwigdurende canon. Ook hier is sprake van het verstrekken van een krediet, en is een marktconform tarief noodzakelijk

Wat zijn de voordelen van een dergelijke gespreide betaling van de afkoopsom:

- De erfpachter heeft na de laatste betaling de beschikking over een erfpachtrecht waarvan de canon bij ongewijzigd gebruik voor de eeuwigheid is afgekocht

- Het biedt de erfpachter een extra financieringsmogelijkheid, de erfpachter hoeft geen nieuwe of extra hypotheek af te sluiten om een eventuele aanvullende afkoopsom bij overstap te financieren.

Wat zijn de nadelen van een gespreide betaling van de afkoopsom

- Een extra betalingsmogelijkheid maakt het stelsel minder transparant (zowel voor erfpachters als voor de gemeente). Hoe moet een erfpacht gewaardeerd worden waarop een afkoop in termijnen van toepassing is als deze wordt verkocht? Zit dat tussen de waarde van een erfpachtrecht op afkoop en canon in?
- Er ontstaat een vordering van de gemeente op de erfpachter. Een vordering kenmerkt zich door het feit dat er een 1-op-1 relatie is tussen gemeente en erfpachter. Wat te doen als deze erfpachter zijn erfpachtrecht verkoopt, blijft de vordering dan bestaan of kan deze worden overgedragen aan de koper?
- Afkoop in termijnen leidt tot balansvergroting in het geval er veel van dergelijke vorderingen gaan ontstaan (debiteurenpost groeit).
- Wat gebeurt er indien de erfpachter gedurende de spreidingsperiode, de resterende termijnen niet meer kan betalen?

En daarnaast is ook niet helemaal duidelijk wat gespreide betaling fiscaal zou betekenen:

- Geldt de termijn als canon en valt die voor de inkomstenbelasting (IB) onder de Eigenwoningregeling? Of geldt de termijn als rente (aftrekbaar IB) en aflossing (niet aftrekbaar wel opgave voor Box1 / Box 3)
- Moet de looptijdregeling voor IB voldoen aan criteria hypothecaire leningen (max. 30 jaar en evt. beperkte aftrek i.v.m. bijleenregeling e.d.).

Het aanbieden van een gespreide betaling van de afkoopsom is een financieel product dat ook kan worden afgenomen bij een reguliere bank (hypotheek of lening). Een vraag is of de gemeente dit financiële product aantrekkelijker mag prijzen dan de markt (de banken) dat doet. De markt hanteert hiervoor normaal gesproken hoge tarieven. De vraag is ook wat het voordeel voor de erfpachter kan zijn. Immers, als het product ook bij een bank is af te nemen en de overheid niet concurreert op prijs lijken er niet direct voordelen voor de erfpachter te zijn om het financieringsproduct bij de gemeente af te nemen.

Tegelijkertijd zullen er voor de gemeente wel omvangrijke veranderingen in positie en organisatie zijn. De gemeente zal in een rol als bank zich ook aan alle richtlijnen die daarbij horen moet houden (inclusief inrichten organisatie, verkrijgen bankvergunning en toezicht DNB of AFM).

Samenvattend

- De voordelen voor de erfpachter beperkt zijn aangezien het financiële product ook bij reguliere banken kan worden afgenomen
- De gemeente zou zich als bank moeten inrichten hetgeen tijd en middelen kost waar er geen tastbare inkomsten en voordelen tegenover staan
- Het risicoprofiel van de gemeente verandert omdat de vordering op de erfpachter aan de ene kant en de grondwaarde aan de andere kant alleen met elkaar in balans zijn indien de erfpachter haar vordering voldoet en als de grondwaarde niet daalt of stijgt.

- Bij de nieuwe Algemene Bepalingen behoren afkoop, canonbetaling en de switch van canonbetaling naar afkoop tot de betalingsmogelijkheden. Hiermee wordt de erfpachter verschillende betalingsmogelijkheden geboden die het best passen bij zijn of haar voorkeur of financiële mogelijkheden.

De gemeente is dan ook voornemens om de gespreide vorm van afkoopsom niet aan te bieden maar deze financieringsvorm aan de banken over te laten.

4.2.2. Verplichte afkoop

Vrije keuze bij uitgifte tussen canon of afkoop heeft voor de erfpachter (particulier of ontwikkelaar/belegger) het voordeel van vrije keuze en mogelijk een financieringsvoordeel (mede vanwege het huidige fiscale regime rond erfpacht). Van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgifte van koopwoningen verplichte afkoop. Vanaf 2000 hebben alle erfpachters (behalve corporaties) bij nieuwe gronduitgifte vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop.
Vrije keuze heeft op de korte termijn echter negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën, onder andere voor de schuldpositie op de gemeentelijke balans en de gemeentelijke leencapaciteit i.v.m. de wet-Hof. Op de lange termijn is het financieel gezien niet onderscheidend.

Nadeel van verplichte afkoop is dat het een remmende werking kan hebben op de grondproduktie (woningen en commercieel). Door canonbetaling nemen de financieringsmogelijkheden van erfpachters toe, zeker nu de regels rond hypothecaire leenruimte en aflossing strenger zijn geworden.

Tot 2010 (tot die tijd was de hypotheekrente veelal vergelijkbaar en soms zelfs lager dan het canonpercentage) koos de meerderheid van erfpachters bij uitgifte voor afkoop. Sinds 2012 is het canonpercentage lager dan de hypotheekrente en kiezen erfpachters voor canonbetaling. Een relatief laag canonpercentage leidt daarom tot minder afkoop en daardoor tot een toename van de erfpachtschuld op de gemeentebalans.

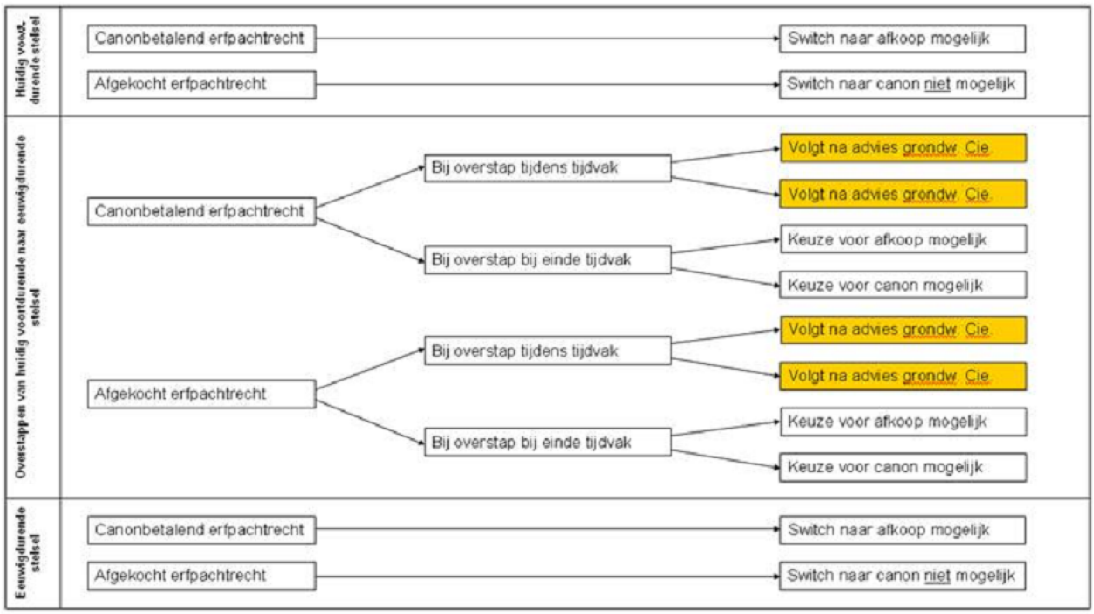
Het college is van mening dat bij een canonherziening of overstapmoment naar het nieuwe stelsel niet wenselijk is om afkoop verplicht te stellen. Erfpachters zou daarmee een financieringsmogelijkheid worden ontnomen waar zij vanuit het huidige erfpachtstelsel wel vanuit gaan, dit zou een verslechtering van de erfpachtvoorwaarden tot gevolg hebben.

Bij nieuwe uitgiftes kunnen erfpachters in hun 'aankoopbeslissing' rekening houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon. Tegelijkertijd is de verwachting dat een dergelijke afweging voor commercieel vastgoed minder effect zal hebben op de bouwproductie.
Het college overweegt dan ook om voor commercieel vastgoed bij nieuwe uitgiftes afkoop verplicht te stellen. De inspraakperiode over de Algemene Bepalingen zal worden gebruikt om dit voornemen bij marktpartijen te toetsen. Vervolgens zal het college hierover bij de verwerking van de inspraakreacties een besluit nemen.

4.3. Nog uit te werken

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt toe dat hij met voorstellen komt op het punt van canonbetalingsvormen.

Switchen tussen canon en afkoop NB NOG BESPREKEN
Schematisch ziet dit er als volgt uit:



5. Overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend

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.

5.1. Vooraf: kortingspercentage als uitwerking overstapregeling

De GWC geeft aan dat de gemeente zou moeten overwegen 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) en anderzijds om het voor erfpachters interessant te maken om over te stappen van voortdurend

naar eeuwigdurend. Een dergelijke korting zou niet gelden voor nieuwe uitgiftes maar enkel voor bestaande erfpachters die overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. 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). Dit

- vanuit het vertrekpunt dat in het huidige voortdurende erfpachtstelsel door de gemeente een korting wordt gegeven op de berekende canon
- binnen het uitgangspunt dat er voor de gemeente op de korte termijn geen financieel nadeel zal zijn en eeuwigdurende erfpacht een hogere waarde vertegenwoordigd dan voortdurende erfpacht.

Dit betekent dan ook dat de nu voorliggende uitwerking van het advies GWC dan ook niet in gaat op 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.

5.2. Overstap voor woningeigenaren

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.

5.2.1. de methode van grondwaardebepaling voor overstap wonen

De gemeente zal de grondwaarde conform haar Grondprijsbeleid residueel bepalen, zoals ook door de GWC geadviseerd.
Het college zal bij de eerste aanbieding voor overstap 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.

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA), Van der Ree (VVD) en het lid Van Osselaer (D66) toe dat hij een uitwerking geeft van de berekeningswijze van bouwkosten naar aanleiding van de genoemde RIGO berekeningen.

Verouderingsfactor

Toezegging raadscommissie 28 oktober

De wethouder zegt lid Van der Ree (VVD) toe een degelijke notitie inzake de 'verouderingscomponent' te verwachten in januari.

5.2.2. Methode van verrekening lopend tijdvak

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.

Stap 1: Bepaling van de actuele Grondwaarde
Stap 3: Bepaling canon en afkoopsom op basis van actuele grondwaarde
Stap 4: Verlagen van de canon of afkoopsom met (later) te bepalen kortingspercentage
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 2046 dan zou het toekomstige canonbedrag of afkoopsom pas op dat moment hoeven te worden voldaan. Deze toekomstige betaling kan ook naar voren worden gehaald, hetgeen resulteert in een lagere canon of afkoopsom. Tijdens de inspraak over de overstapregeling zal het college de erfpachter voorleggen waar hun voorkeur naar uitgaat:

- 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.

Voorbeeldberekening

	0 jaar rest tijdvak	20 jaar rest tijdvak	40 jaar rest tijdvak
Grondwaarde	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
Afkoopsom per 10-2016	€ 50.000	€ 33.500[1]	€ 22.500[2]

[1] Netto contant gemaakt op basis van inflatiepercentage van 2%
[2] Netto contant gemaakt op basis van inflatiepercentage van 2%

Indexcanon eind tijdvak	€ 1.196,17	€ 1.777,45	€ 2.641,20
Vaste canon eind tijdvak	€ 2.153,11	€ 2.153,11	€ 2.153,11
Huidig voortdurend canon	*€ 1.000*	*€ 1.000*	*€ 1.000*
Uitgemiddelde eeuwigdurende canon bij indexcanon per 10-2016	€ 1.196,17	€ 1.471	€ 1.725
Uitgemiddelde eeuwigdurende canon bij vaste canon per 10-2016	€ 2.153,11	€ 1.449	€ 1.1975

5.3. 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.

In de afgelopen periode is onderzocht in hoeverre op deze 2 onderdelen oplossingen zijn te vinden. Gebleken is dat er geen eenvoudige oplossingen zijn. Een verouderingsfactor is voor commercieel vastgoed eigenlijk niet te bepalen. Zoals de GWC ook al aangaf ontbreekt 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 erfpachtcontract zitten en een object in een erfpachtcontract kan over meerdere WOZ objecten gaan.

Op dit moment kan dan ook worden geconcludeerd dat de methode GWC voor overstap bij commercieel vastgoed niet één op een kan worden overgenomen. Wel kan de grondwaarde residueel worden bepaald maar er moet een keuze worden gemaakt over de wijze waarop:

- Marktwaarde minus stichtingskosten
  Hierbij wordt feitelijk de huidige methode van grondwaardebepaling bij CHET gehanteerd, met als verschil eeuwigdurende erfpacht
- WOZ minus stichtingskosten
  Indien nadere uitwerking laat zien dat een bruikbare koppeling kan worden gelegd tussen WOZ gegevens en erfpachtgegevens kan de WOZ toch als uitgangspunt worden genomen

Deze 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.

5.3.1. Methode van verrekening lopend tijdvak

6. Financiële effecten erfpachter en gemeente

6.1. Uitgangspunten

- Korting wordt als onderdeel van de overstapregeling nog uitgewerkt, de financiële effecten voor erfpachter en gemeente zullen hierdoor nog worden beïnvloed.
- Voor de berekeningen is aangehouden dat bij overstap ten opzichte van de berekende grondwaarde een afslag van 25%. Deze korting sluit aan bij de depreciatie zoals de gemeente die ook bij canonherzieningen in het huidige stelsel geeft.
- Er wordt geen korting gegeven bij nieuwe uitgiftes
- Lopende erfpachtcontracten worden financieel geheel afgewikkeld
- Grondwaarde en canon worden bepaald zoals beschreven in 3 en 4.
- De financiële effecten hangen samen met de mate waarin erfpachters besluiten over te stappen. Voor deze analyse is er vanuit gegaan dat erfpachters aan het einde van het tijdvak overstappen.

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Van Osselaer (D66) toe dat hij concrete, niet naar specifieke individuele gevallen herleidbare, rekenvoorbeelden van financiële effecten voor erfpachters bij voortzetting huidig stelsel en in het nieuwe stelsel geeft, als onderdeel van het besluit dat wordt voorgelegd aan de raad

6.2. Analyse Grondwaardes

Hier de vergelijking tussen de huidige grondwaardes voortdurend erfpachtstelsel versus grondwaardes eeuwigdurend erfpachtstelsel.

6.3. Analyse Canonontwikkeling

6.3.1. Canonontwikkeling voortdurend erfpachtstelsel (nul model)

- In het voortdurende erfpachtstelsel zijn de canoninkomsten circa 90 miljoen, te stijgen naar 200 miljoen in 20??

6.3.2. Canonontwikkeling eeuwigdurend erfpachtstelsel

- Het canonpercentage in het eeuwigdurende erfpachtstelsel beweegt zich tussen x en y %. In het huidige erfpachtstelsel beweegt het canonpercentage zich tussen 3 en x% bij nieuwe uitgiftes en tussen x en y bij huidige erfpachtcontracten.
- De canon bij eeuwigdurende erfpacht zal (met het genoemde berekeningsuitgangspunt van 25% korting) circa x% hoger zijn dan bij het huidige voortdurende

6.3.3. Prijsontwikkeling nieuwe uitgiftes

Voor nieuwe uitgiftes onder het eeuwigdurende stelsel kan worden verwacht dat er sprake zal zijn van een hogere afkoopsom. De omvang van deze meerwaarde is niet scherp meetbaar omdat er vele factoren zijn die de marktwaarde bepalen en eeuwigdurende erfpacht hiervan slechts een aspect is. Daarbij komt dat er geen direct vergelijkingsmateriaal is op basis waarvan een eventueel verschil tussen vastgoed met voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht 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 wanneer de erfpachter zijn canonverplichtingen afkoopt. Dat is ook logisch, de erfpachter betaalt de waarde van de toekomstige canons in de eeuwigheid in plaats van voor 50 jaar vooruit. Wanneer de erfpachter kiest voor canon zullen de inkomsten voor de gemeente, in ieder geval de eerste 50 jaar nagenoeg gelijk zijn.
De gemeente zal bij uitgiftes geen kortingen hanteren (zoals de GWC die wel voorstelt bij het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht). 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 wel een financieel nadeel zou kunnen zijn ten opzichte van het huidige voortdurende stelsel.
Om die vraag te kunnen beantwoorden moeten de inkomsten die het gevolg zijn van de eeuwigdurende erfpacht (ten opzichte van voortdurend) worden afgezet tegen de verwachte canonherziening die bij voortdurende erfpacht aan het einde van het tijdvak plaatsvindt.
Als de daadwerkelijke grondwaardeontwikkeling aansluit bij de verwachting waarop de afkoopsom en canon van eeuwigdurende uitgifte zijn gebaseerd dan zal er geen sprake zijn van een financieel effect. Als de grondwaardeontwikkeling minder hard is gestegen dan verwacht dan zou er sprake zijn van een financieel voordeel van de gemeente (in het voortdurende stelsel zou de canon naar beneden worden bijgesteld), als de stijging groter is dan verwacht dan zal er sprake zijn van een financieel nadeel voor de gemeente (in het voortdurende stelsel zou de canon naar boven worden bijgesteld.

6.3.4. Conclusies

- Bij invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel zullen de canoninkomsten aanvankelijk gelijk blijven en wanneer erfpachters aan het einde van het tijdvak overstappen stijgen naar xoo miljoen in 20??

6.4. Effecten voor balans

Afkoop of canon?
Motie 1039 Paternotte en Van Osselaer dd. 1 oktober 2015: In het voorstel voor een nieuw erfpachtsysteem expliciet aandacht te besteden aan de balansimplicaties en risico's van canonbetalende erfpacht. Nadrukkelijk af te wegen of aan commerciële partijen canonbetalende erfpacht moet worden aangeboden in het nieuwe systeem.

6.5. Scenario's, ontwikkelingen en nadere uitwerking

6.6. Samenvattend

- Voor nieuwe uitgiftes zal de marktwaarde tot stand komen op basis van eeuwigdurende erfpacht waarop de erfpachter haar aankoopbeslissing baseert. Er zullen geen expliciet meetbare financiële effecten zijn.
- Erfpachters die overstappen naar eeuwigdurende erfpacht dienen het lopende erfpachtcontract uit. De grondwaardeontwikkeling gedurende het lopende tijdvak zal worden meegenomen in het bepalen van de erfpachtgrondwaarde.

Bijlage 1: Voorbeeldberekeningen

Bijlage 2: Financiële analyse