Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Memo

Aan	College van B&W
Van	Wethouder Grondzaken
Kopie aan	--
Datum	21 oktober 2013
Kenmerk	--
Onderwerp	Aanvullend memo stand van zaken uitwerking Vernieuwing Erfpacht Amsterdam

---

KABINET

EERSTE CONCEPT TEN BEHOEVE VAN BESPREKING MET DE WETHOUDER GRONDZAKEN OP 22 OKTOBER 2013

Inleiding

In de vergadering van 8 oktober jl. heeft ons College gesproken over de voortgang van de Vernieuwing Erfpacht Amsterdam. Basis voor deze bespreking waren de conceptrapportages van Rebel groep over de financiële gevolgen van de vernieuwingsvoorstellen, alsmede het OGA rapport “Vernieuwing erfpachtvoorwaarden van 4 oktober jl.”

Tijdens de bespreking in het College zijn naar aanleiding van bovengenoemde documenten door diverse collegeleden aanvullende vragen gesteld. Over de voorgang van de beantwoording van de vragen wil ik u door middel van dit memo nader informeren.

Naar verwachting zal Rebel Groep nog tot begin december de tijd nodig hebben om alle berekeningen volledig uit te voeren en de rapporten te finaliseren. Daarna zullen de definitieve rapportages zo snel mogelijk worden geagendeerd voor bespreking in het College.

Om de Raad te informeren over de voortgang van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is een brief opgesteld die staat geagendeerd voor de Collegevergadering van 29 oktober aanstaande.

Verwerkte opmerkingen Rebel rapportages

Depreciatie
In de Rebel rapportages wordt voor de doorrekening van het huidige systeem beter uitgelegd wat er is gedaan met de onderwerpen depreciatie en deskundigenoordeel.

Administratieve lasten in Rebel rapport
Voor de CHET-procedure (canonherziening einde tijdvak) wordt € 675,- aan transactiekosten meegenomen, bestaande uit ambtelijke kosten, aktekosten en taxatiekosten die de gemeente (gedeeltelijk) betaalt. Voor elke CHBO-procedure (canonherziening bij overdracht) bedragen de meegenomen kosten € 350,- per transactie plus € 50,- gemiddeld per transactie om administratief en financieel rekening te houden met de gepleegde investeringen waarvoor de transactieprijs wordt gecorrigeerd. Daarnaast zijn er bij de eerste CHBO-procedure € 700,- aan eenmalige meetkosten voor alle woningen die voor 2000 zijn gebouwd (90% van de woningen).

Kosten investeringspremie
De kosten van de toepassing van de voorgestelde investeringspremie worden integraal meegenomen in de nieuwe Rebel rapportages. Dat betekent dat in de helft van de woningtransacties een beroep zal worden gedaan op canonverlaging omdat de verkopende partij meer dan gemiddeld geïnvesteerd heeft in zijn woning. Het gemiddelde staat voor jaarlijks 1% van de totaalprijs (of ca. 1,5% van de transactieprijs)

Formulering opslagpercentage aansluiten bij Francke en Frijns
Het College stelt voor om een vaste risico-opslag van 1,5% te hanteren voor wonen en een risico-opslag van 2% voor commercieel vastgoed.

Op basis van deze uitgangspunten is de verwachting dat het canonpercentage zich, afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op staatsleningen en de verwachte inflatie, beweegt tussen circa 2,2% en 4,5%.

Gemiddeld genomen zal het canonpercentage lager uitkomen dan de huidige wijze van canonbepaling (op de vijf langst lopende staatsleningen). Bij de huidige wijze van canonbepaling wordt het canonpercentage namelijk rechtstreeks afgeleidt van het rendement op staatsobligaties, zonder daar correcties op te doen.

Disconteringsvoet
Rebel zal in de nieuwe rapportage(s) uitleggen waarom de door hen gehanteerde disconteringsvoet geen risico kent.

Planning

Om het aangekondigde referendum doorgang te laten vinden dient de initiatiefnemer de heer [redacted] op 26 november 2013, minimaal 27.000 rechtsgeldige handtekeningen in te dienen. De Raad besluit dan, conform artikel 39 lid 1 van de Verordening op het burgerinitiatief, het volksinitiatief en het referendum, uiterlijk in zijn tweede vergadering na de dag van ontvangst van het referendumverzoek een besluit over het feit of het referendum al dan niet doorgang zal vinden.

Er van uitgaand dat de Raad op 18 december 2013 het bovengenoemde besluit kan nemen zijn er twee scenario's denkbaar:

Scenario 1: er worden minimaal 27.000 rechtsgeldige handtekeningen ingediend en er komt een referendum. Besluitvorming door het College wordt opgeschort tot na het referendum.

Scenario 2: het aantal van 27.000 handtekeningen wordt niet gehaald. De Raad constateert dit op 18 december en heft de schorsing van het raadsbesluit van 3 juli jl. op. Het College kan dan na publicatie van dit raadsbesluit? NOG OVERLEGGEN MET DJZ het besluitvormingsproces op @@ voortzetten.
Vooruitlopend hierop zou ik met u graag in de collegevergadering van 10 december 2013 de uitgewerkte nieuwe Algemene Bepalingen willen bespreken. Op 17 december 2013 (een week later) zou ik de Algemene Bepalingen, na verwerking van de uitkomsten van de bespreking van 10 december, graag nogmaals willen agenderen met het verzoek om mij te mandateren om de Algemene Bepalingen zo spoedig als mogelijk (na publicatie van?? NOG OVERLEGGEN MET DJZ het raadsbesluit van 18 december) namens het College vrij te geven voor inspraak.

In dat geval stel ik de navolgende planning voor:

Planning referendum

Start campagne 27.000 handtekeningen	8 oktober
Verzoek 27.000 geldige handtekeningen	26 november
Behandeling raad	18 december
Publicatie gemeenteblad	20 december (aanname)

Planning AB's

Behandeling AB 2014 in B&W	10 december
Behandeling AB 2014 in B&W	17 december
Vrijgeven AB2014 voor inspraak	20 december
Start inspraak	21 december
Inspraaktermijn (6 weken)	T/m 1 februari
Aanpassen AB's nav inspraak (2 weken)	Tot 13 februari
Aanleveren AB2014 aan B&W (spoedvoordracht)	14 februari
Behandeling AB 2014 in B&W na inspraak	18 februari

In bovenstaande planning start de inspraakprocedure met betrekking tot de nieuwe Algemene Bepalingen vlak vóór het kerstreces. Er vindt in deze planning geen verlenging van de inspraakperiode plaats vanwege het kerstreces. Over de vraag of het mogelijk is dat de inspraakprocedure start tijdens het kerstreces zal nader advies worden ingewonnen bij DJZ. Na verwerking van de inspraakreacties zullen de aangepaste Algemene Bepalingen worden geagendeerd voor de collegevergadering van 25 februari 2014.

Vooruitbetalen en fiscale aftrekbaarheid

De nieuwe vorm van vooruitbetaling is, met uitzondering van de termijn (30 jaar i.p.v. 50 jaar) vergelijkbaar met de huidige mogelijkheid tot afkoop (vooruitbetaling) van de canon. Verwacht wordt daarom dat de rente over het vooruitbetaalde bedrag ook in de nieuwe voorstellen aftrekbaar zal zijn voor de inkomstenbelasting. Dit zal in het kader van de uitwerking voor besluitvorming van de nieuwe Algemene Bepalingen ter toetsing worden voorgelegd aan de Belastingdienst.

Ingroei en conversie (zie ook brief aan Raad)

Indien de erfpachter voor het einde van het tijdvak wil overstappen dan is dit mogelijk met behoud van de huidige canon (€ 0 indien vooruitbetaald). Als de erfpachter vijf jaar voor het einde van het tijdvak over wil stappen krijgt hij de aanbieding om volledig over te stappen op de nieuwe erfpachtvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat er direct een nieuwe canon ingaat. De erfpachter ontvangt voor het verschil tussen de oude en de nieuwe canon een vergoeding in geld. Bij het berekenen van deze vergoeding zal de gemeente rekening houden met de ingroeikorting die de erfpachter zou hebben gehad na canonherziening einde tijdvak. Het bedrag van die ingroeikorting wordt verrekend in de overstapvergoeding. Zie hiervoor verder de conceptbrief aan de Raad op pagina 5 onder “Motie 587: Ingroeiregeling”.

Canonpercentage c.q. risico-opslag (juridisch)

Naar aanleiding van de collegebespreking van 8 oktober jl is de vraag aan de orde geweest of het juridisch mogelijk is om voor verschillende erfpachtbestemmingen verschillende canonpercentages (c.q. risico-opslagen) te hanteren. OGA heeft hierover overleg gehad met de afdeling DJZ van het stadhuis en komt tot het volgende advies.

Het maken van een onderscheid in canonpercentage (althans de gehanteerde risico-opslagen) tussen woningen en andere bestemmingen is juridisch gezien in beginsel mogelijk. Zowel bij nieuwe contracten als bij wijzigingen van toepasselijke AB’s na een Canon Herziening Einde Tijdvak (CHET). Achtergrond van dit onderscheid is het grotere risico en de grotere volatiliteit van commercieel en maatschappelijk vastgoed.

Een 100% garantie dat het maken van een dergelijk onderscheid bij wijziging van toepasselijke bepalingen na een CHET risicoloos is, kan echter niet worden geven. Het is immers niet geheel ondenkbaar dat iemand ooit succesvol een rechter kan overtuigen van het feit dat het gemaakte onderscheid tussen hem (als erfpachter van bijvoorbeeld een kantoor) en een erfpachter van een woning onrechtvaardig of willekeurig is of anderszins in strijd met het recht of gemaakte contractuele afspraken is.

Hoewel de kans op een dergelijk precedent misschien klein geacht kan worden, kunnen de gevolgen van het zich eventueel voordoen ervan wel groot zijn voor de gemeente.

Als voor het maken van onderscheid gekozen wordt, zal daarom heel goed onderbouwd moeten worden waarom een dergelijk onderscheid voortaan gemaakt wordt (en waarom dit vroeger niet gedaan werd).

DJZ vraagt zich af in hoeverre de noodzaak bestaat om met verschillende risico-opslagen te werken en of deze noodzaak wel opweegt tegen het weliswaar klein geachte risico en het feit dat de erfpachtmethodiek door een dergelijke keuze (nog) ingewikkelder wordt in plaats van eenvoudiger/eenduidiger.

AB's (en dus ook de formule) onderdeel van het contract

Tijdens de collegebespreking van 8 oktober jl. bleek dat er onduidelijkheid was over de vraag of de formule nu onderdeel gaat uitmaken van het erfpachtcontract. Er wordt in het nieuwe erfpachtstelsel een rekenformule opgenomen in de (nieuwe) Algemene Bepalingen. De Algemene Bepalingen gaan deel uitmaken van het erfpachtcontract[1]. Daarmee is de formule vastgelegd in het erfpachtcontract. De erfpachter heeft hierdoor een grote mate van zekerheid over de wijze waarop de nieuwe canon bij verkoop wordt berekend. De nieuwe Algemene Bepalingen gelden ook in het nieuwe systeem tenminste voor een periode van 50 jaar. Tussentijds kan de formule niet eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd. Dit is slechts mogelijk indien de gemeente en de betreffende erfpachter dat overeenkomen. Aan het einde van de periode van 50 jaar kan de gemeente (eenzijdig) nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing verklaren (bijvoorbeeld de AB 2035) en kan ook de formule worden aangepast. Het voorstel is om deze nieuwe Algemene Bepalingen op haar beurt weer in werking te laten treden bij de eerste overdracht na een periode van 50 jaar.

[1] Ze worden van toepassing bij uitgifte nieuwe erfpachtrechten, b j conversie van bestaande rechten naar de nieuwe AB's of bij het w jzigen van de huidige AB's aan het einde van een tijdvak.