02583

Nummer ZD2016-003725

Directie directie sb

Dienst rve grond en ontwikkel

Portefeuille Grondzaken

Agendapunt 0

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders **B&W**

Voordracht voor de collegevergadering van 24 mei 2016

Kabinet

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Het erfpachtstelsel te vernieuwen door de invoering van eeuwigdurende erfpacht en zo zekerheid te bieden aan erfpachter en gemeente:
   1.1. Bij eeuwigdurende erfpacht behoren canonherzieningen aan het einde van een tijdvak, zoals bij voortdurende erfpacht, tot het verleden. Eeuwigdurende erfpacht betekent zekerheid, voorspelbaarheid, transparantie en duurzaamheid.
   1.2. Als eerste wordt eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe erfpachters bij nieuwe (grond)uitgiften; bestaande erfpachters krijgen later de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.
   1.3. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt.

2. Vast te stellen de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) en het bijbehorende Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht zijn verwerkt. Hoofdpunten zijn:
   2.1. Er zijn 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan 4 van belangenvertegenwoordigers.
   2.2. Voor wat betreft de betalingsvorm van de canon, geeft 23% van de respondenten de voorkeur aan een vaste canon, 20% aan een indexcanon en 57% aan afkoop.
   2.3. Mede op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 doorgevoerd ten opzichte van de door het college van B&W voor inspraak vrijgegeven versie:
      a. Artikel 9 lid 2 sub b vervalt; hierin stond dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel.
      b. Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat tot herstel voor rekening van de erfpachter als de erfpachter zich over dat herstel tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan.
      c. De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie te weinig toevoegt, en omdat altijd de weg naar de rechter openstaat.
      d. Huidig artikel 21 (artikel 22 in de inspraakversie) is aangepast. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht is slechts mogelijk tot aan de wijziging van het

11965

Kabinet

erfpachtrecht.

e. In de AB 2016 is een viertal situaties aangegeven waarin de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. De termijn om deze situaties voor te leggen aan de rechter in plaats van aan deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig artikel 28 lid 2).

f. In het huidig artikel 28 lid 4 is sub b vervallen (in de inspraakversie artikel 29 lid 4 sub b); hierin was bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente.

g. De gemeente heeft de ondergrens van de vertragingsrente van 6% heroverwogen en kiest er voor om insprekers tegemoet te komen. In de AB 2016 is daarom in het huidige artikel 27 lid 4 opgenomen dat de hoogte van de vertragingsrente bij natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt deze gelijk gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW.

h. De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "vergoeding aan de erfpachter".

2.4. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht, zoals dat door het college voor inspraak is vrijgegeven.

2.5. De inspraak heeft niet geleid tot het toevoegen van de vaste canon als een extra mogelijkheid naast de indexcanon en afkoop. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 worden ten opzichte van de inspraakversie op dit punt niet aangepast.

3. In te stemmen met de volgende aanpassingen die los van de inspraak zijn gedaan in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versies:

3.1. In de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016:

a. De voorwaarden waaronder een vrijstelling zonder herziening van de canon wordt verleend voor de uitbreiding van woningen, worden zo aangepast dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn (artikel 10 lid 5).

b. Aan artikel 24 lid 4 'gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon' wordt toegevoegd: eventueel in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen te worden hersteld en zijn voor de vergoeding van waarde uitgesloten.

c. Een aantal tekstuele aanpassingen is gedaan zonder inhoudelijke wijzigingen.

3.2. In het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht:

a. De "projectontwikkelaarsregeling" is opgenomen in het Uitgiftebeleid. Deze regeling biedt erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen de mogelijkheid te kiezen voor canonbetaling of een afkoopsom.

b. Een aantal tekstuele aanpassingen zonder inhoudelijke wijzigingen.

Kabinet

4. Vast te stellen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna te noemen: AB 2016), met als hoofdpunten:
   4.1. De algemene uitgangspunten:
   - bij uitgifte of bij overstap vanuit het voortdurende stelsel zal eenmalig een canonberekening worden gemaakt; vanaf dat moment staat, bij gelijkblijvende bebouwing en bestemming en met uitzondering van indexering, de canon vast;
   - wijziging van vloeroppervlak leidt voor erfpachter-bewoners niet tot canonaanpassing, voor erfpachters bij overige bestemmingen wel;
   - voor de erfpachter geldt een gebruiksverplichting voor bebouwing en verplichting tot ingebruikname binnen een bepaalde periode.

   4.2. De verschillen in de AB 2016 met het voortdurende erfpachtstelsel. De voornaamste zijn:
   - in de AB 2016 kan de gemeente niet de algemene bepalingen aanpassen en eenzijdig op een erfpachtrecht van toepassing verklaren;
   - in de AB 2016 zijn er geen canonherzieningen bij einde tijdvak meer;
   - de wijze van canonbetaling is in de AB 2016 beperkt tot twee vormen: jaarlijks geïndexeerde canon en eenmalige afkoop;
   - bij volumewijziging van een individuele particuliere koopwoning (erfpachter-bewoner) geldt in de AB 2016 geen canonherziening;
   - in de AB 2016 is geen mogelijkheid tot ondererfpacht, tenzij de gemeente toestemming geeft;
   - in de AB 2016 is opgenomen dat bij uitgifte een nulmeting bodemonderzoek plaatsvindt;
   - in de AB 2016 is een integriteitsclausule opgenomen.

   4.3. De maatregelen die zijn opgenomen om anti-speculatiebeleid vorm te geven: deze betreffen verplichtingen voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode, gebruik volgens bestemming en beperkingen ten aanzien van overdracht, ondererfpacht en splitsing en samenvoeging van erfpachtrechten.

   4.4. De AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, begrijpelijkheid, uitvoerbaarheid en op fiscale effecten.

5. Vast te stellen het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (hierna: Uitgiftebeleid), met als hoofdpunten:
   5.1. Intrekking van het erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 april 1994, nummer 275 onder I.

   5.2. De algemene uitgangspunten: het Uitgiftebeleid bevat de regels voor de fase van contractvorming voor een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht en de stappen naar de totstandkoming van het erfpachtcontract.

   5.3. De verschillen in het Uitgiftebeleid met het uitgiftebeleid in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. Dit betreft:
   - uitgifte van appartementsrechten in erfpacht was in het voortdurende stelsel al uitgangspunt, maar is in het eeuwigdurende stelsel een verplichting;
   - opname van een integriteitsclausule in het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht.

   5.4. De maatregelen die zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven: in de erfpachtovereenkomst kunnen financiële prikkels opgenomen worden die het vertragen van het ontwikkelen van het bouwplan en de

Kabinet

afname van het erfpachtrecht en/of het niet starten van de bouw na de levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken.

5.5. Opname van de projectontwikkelaarsregeling voor erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen (beslispunt 3.2.a.).

6. Vast te stellen de navolgende uitgangspunten voor het beheer van bestaande voortdurende erfpachtrechten die op verzoek van de erfpachter worden aangepast gedurende de periode tussen het moment van inwerkingtreding van de AB 2016 en het moment van vaststelling van de Overstapregeling:
   6.1. In de procedure canonherziening einde tijdvak worden de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2000) aangezegd en niet de AB 2016.
   6.2. In aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat op verzoek van de erfpachter, de gemeente en de erfpachter kunnen overeenkomen dat een nieuw tijdvak met nieuwe Algemene Bepalingen gaat gelden, geldt dat waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000".
   6.3. In overig aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor te lezen, dat de gemeente: "de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, van toepassing verklaart".

7. Vast te stellen het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met:
   7.1. De uitgangspunten van het Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften:
      a. De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald.
      b. Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is uitgangspunt om de marktconforme erfpachtgrondprijs te garanderen.
      c. In de gevallen dat de erfpachtgrondprijs en daarmee de canon niet door een tender tot stand komen, worden deze bepaald op basis van de residuele methode met een minimum erfpachtgrondprijs. Voor bestemmingen waarvoor geen residuele berekening kan worden gemaakt, is een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing.
   7.2. De wijze waarop erfpachtgrondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht voor de verschillende segmenten worden bepaald:
      a. Er zijn minimale erfpachtgrondprijzen van toepassing. Voor het kalenderjaar 2016 is de minimale erfpachtgrondprijs (alle bedragen zijn excl. BTW op basis van BTW-belaste leveringen):
         - voor de bestemming wonen: € 210 per m² gebruiksoppervlak;
         - voor de bestemming parkeerplaatsen: € 1.825 per parkeerplaats;
         - voor alle andere bestemmingen: € 185 per m² bruto vloeroppervlak.
      b. Voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd. De vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs.
      c. De residuele methode leidt tot bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen. De nu opgenomen bandbreedtes zijn een momentopname en daarmee indicatief, omdat de marktconforme erfpachtgrondprijzen fluctueren in de tijd.
   7.3. De canon wordt marktconform bepaald met de formule zoals geadviseerd

Kabinet

door de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht, waarbij:
a. De reële rente wordt gebaseerd op het rendement van staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar en begrensd tussen de 1% en 3%.
b. De inflatieverwachting wordt vastgesteld op 2%.
c. De risico-opslag wordt vastgesteld op 1,5%.

7.4. De afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpacht waarin is opgenomen dat:
a. De afkoopsom wordt bepaald door het actuele canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.
b. Bij de bestemming wonen inclusief de bijbehorende parkeervoorziening en bij sociaal maatschappelijke bestemmingen waarvoor de vaste grondprijs van toepassing is, kan de erfpachter bij uitgifte kiezen of hij periodiek canon wil betalen of de canonverplichtingen (voor de bestemming en toegestane gebruik volgens het erfpachtcontract) af te kopen. Voor alle andere bestemmingen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016, geen keuze maar is eeuwigdurende afkoop verplicht.

8. In te stemmen met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften per 1 juli 2016 met de volgende uitgangspunten:
8.1. Contractvorming voor de erfpachtuitgifte van woningen en commercieel en maatschappelijk vastgoed die start vanaf 1 juli 2016 zal worden gevoerd onder het regime van de AB 2016 en het daarbij behorende Uitgiftebeleid en Grondprijsbeleid.
8.2. Voor contractvorming die is gestart onder het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid, geldt dat de contractvorming wordt voorgezet op basis van voortdurende erfpacht. Voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht is uitsluitend mogelijk als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
a. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming.
b. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht.
c. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd.
d. Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht.

9. Kennis te nemen dat het wijzigingenbeleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten nog wordt uitgewerkt en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

10. Ten aanzien van de later in 2016 ter inspraak voor te leggen regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) kennis te nemen van de voorgenomen planning:
10.1. Start inspraak: oktober 2016;
10.2. Besluitvorming gemeenteraad: maart 2017.

11. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de gemeenteraad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 10 worden voorgelegd, met dien verstande dat:
- de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de Nota van Beantwoording (beslispunt 2 van deze collegevoordracht), maar kennis te nemen van deze

Kabinet

Nota;
- de raad met een aanvullend beslispunt (punt 11 in de raadsvoordracht) wordt gevraagd in te stemmen met publicatie van de "Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016" en het "Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht" als bijlagen bij de publicatie van het raadsbesluit "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" in afdeling 3A van het Gemeenteblad.

12. Geheimhouding op te leggen tot 26 mei 2016 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, lid 2, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

13. In te stemmen met het openbaar maken per 26 mei 2016 van deze voordracht en de meegezonden bijlagen.

Kernboodschap

Het college stelt de gemeenteraad voor om eeuwigdurende erfpacht in te voeren waarmee de erfpachter zekerheid krijgt over zijn erfpachtkosten. Canonherzieningen bij een nieuw tijdvak, zoals bij voortdurende erfpacht, behoren bij eeuwigdurende erfpacht tot het verleden. De eerste stap is om nu eeuwigdurende erfpacht in te voeren voor nieuwe gronduitgiften. Met dit raadsbesluit zullen nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaats gaan vinden en wordt een belangrijke coalitieakkoord-doelstelling voor de stelselvernieuwing gerealiseerd. De volgende stap is om het nieuwe stelsel toegankelijk te maken voor alle bestaande erfpachters. Over de Overstapregeling die hiervoor wordt uitgewerkt wordt inspraak voorzien in oktober 2016.

Bestuurlijke achtergrond

Na 100 jaar voortdurende erfpacht voert de gemeente Amsterdam eeuwigdurende erfpacht in voor woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Daarmee wil de gemeente zorgen voor een toekomstbestendig en duidelijk systeem. Eeuwigdurende erfpacht zorgt voor duidelijkheid over de erfpachtkosten omdat canonherzieningen - bij gelijkblijvend gebruik en afgezien van indexering - tot het verleden behoren. Eeuwigdurende erfpacht gaat eerst in voor nieuwe gronduitgiften. Voor huidige erfpachters komt daarna een Overstapregeling. Zij kunnen na invoering hiervan ook kiezen hun huidige erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpacht om te zetten.

Het coalitieakkoord 2014-2018 heeft richting gegeven aan de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht moet een oplossing bieden voor de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht:
- plotselinge stijging van de (woon)lasten bij canonherziening einde tijdvak;
- onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon bij aanvang van een nieuw tijdvak en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
- ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon bij canonherziening einde tijdvak;
- terughoudendheid van banken bij de financiering van woningen op erfpacht aan het einde van het tijdvak.

Kabinet

Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en op 10 februari 2015 het definitieve Startdocument voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel vastgesteld. De gemeenteraad heeft op 17 december 2014 kennisgenomen van het concept-Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 1226) en heeft op 10 juni 2015 kennisgenomen van het definitieve Startdocument (Gemeenteblad afd. 1, nr. 291).

Het college heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) ingesteld om te adviseren over de beste methode voor het vaststellen van erfpachtcanon voor eeuwigdurende erfpacht. Met zijn bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 op het GWC-advies "Schoon schip" van 18 juni 2015 heeft het college besloten het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van dit advies uit te werken. De bestuurlijke reactie van het college is besproken in de raadscommissie RO van 28 oktober 2015.

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2016 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 97) kennisgenomen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" waarin het college inzicht geeft in:
- de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe gronduitgiften;
- de uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling.

Daarbij heeft de raad ten aanzien van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften kennisgenomen van:
- De verschillende fases in de uitwerking van de besluitvorming waarbij de volgende stap de inspraak over de AB 2016 is en na de inspraak de besluitvorming volgt over de AB 2016, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid in de gemeenteraad. Vervolgens kunnen nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.
- Het gegeven dat het college de AB 2016 uit zal werken en in het eerste kwartaal van 2016 vrij zal geven voor inspraak waarbij de volgende deelvragen worden voorgelegd:
  - de behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon;
  - de wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe gronduitgiften.
- Het voornemen van het college het grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften uit te werken waarbij de totstandkoming van het canonpercentage en de keuze van de daarbij te hanteren parameters zal worden onderbouwd zodat de raad de parameters van het canonpercentage kan vaststellen als onderdeel van het grondprijsbeleid.
- Het voornemen van het college aansluitend op de inspraak de AB 2016, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad opdat na vaststelling door de raad nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.
- Het voornemen van het college de Overstapregeling voor het overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht uit te werken.
- De rapportage "Financiële effecten van voorstel eeuwigdurend erfpachtstelsel Amsterdam" van adviesbureau Rebel als verkenning van de financiële werking en verschillen tussen het eeuwigdurende erfpachtstelsel en het voortdurende erfpachtstelsel evenals van de scenario's die samenhangen met nog te maken keuzes over de verschillende parameters (zoals korting en risico-opslag). De rapportage laat zien:
  - dat de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht;
  - dat keuzes over de hoogte van de verschillende parameters (zoals risico-opslag en kortingspercentage) tot verschillende financiële effecten voor erfpachter en gemeente leiden en nog nader bepaald moeten worden.
- Het college zal de parameters van het canonpercentage (het rentepercentage, inflatie en de risico-opslag) nader onderbouwen en daarbij ook de consequenties van verschillende keuzes in beeld brengen. Het college zal daarom het verband tussen canon, afkoopsom, hypotheken, de effecten op de gemeenteschuld en risico's in beeld brengen.

11965

Kabinet

Voorafgaand aan de raad van 10 februari 2016 zijn de voorstellen besproken in de raadscommissie RO op 3 februari 2016. Hierbij heeft de wethouder Grondzaken een aantal toezeggingen gedaan, waarvan de invulling is betrokken in de hier voorliggende voorstellen en toegelicht in deze voordracht. Ook de toezegging inzake onderbouwing van het risicopercentage uit de raadscommissie van 28 oktober 2015 is hierin meegenomen. Dit geldt eveneens voor de toezegging aan de raadscommissie uit de vorige bestuursperiode met betrekking tot uitgifte van waterpercelen in erfpacht bij nieuwe uitgiften.

Het college heeft op 16 februari 2016 besloten tot vrijgave voor inspraak van de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid. Hierover is de raad per dagmail op 18 februari 2016 geïnformeerd. De raadscommissie RO heeft op 23 maart 2016 kennisgenomen van dit collegebesluit en het inspraakdocument. De inspraakperiode liep van 22 februari tot en met 4 april 2016.

Moties in relatie tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel

De raad heeft op 17 december 2014 motie 1262 aangenomen, waarin is verzocht om eeuwigdurende erfpacht alleen in te voeren als vaststaat dat het "uitgewerkte voorstel om speculatie tegen te gaan" speculatie met Amsterdamse grond daadwerkelijk tegengaat. De raadscommissie RO heeft op 18 november 2015 de bestuurlijke reactie van het college dd. 6 oktober 2015 op de motie besproken. In deze reactie is een aantal maatregelen opgenomen die speculatie als gevolg van de invoering van het eeuwigdurend stelsel tot een minimum beperken. Het college heeft op 22 maart 2016 de beantwoording van nadere vragen van de raadscommissieleden Nuijens en Abid m.b.t. de bestuurlijke reactie vastgesteld (ter bespreking in de raadscommissie RO van 18 mei 2016).
De raad heeft op 10 juni 2015 motie 571 aangenomen. In deze motie behoudt de raad zich "bij de besluitvorming over de stelselwijziging naar eeuwigdurende erfpacht, de mogelijkheid voor om gebruik te maken van de regeling voor onderzoek bij grote projecten (motie-Van Pinxteren) indien onduidelijkheid bestaat over de mogelijke financiële, fiscale, en juridische effecten van het voorstel voor de gemeente en voor erfpachters, de bepaling van de waarde van het erfpachtrecht, en de mogelijkheid tot een efficiënte transitie naar een nieuw systeem, alsook de effectiviteit van de anti-speculatiemaatregelen".
Op 10 februari 2016 heeft de raad motie 142 inzake "de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht (duidelijkheid over verandering netto contante waarde van de canon na herziening)" aangenomen. In deze motie wordt verzocht "bij de uitwerking van de Overstapregeling inzichtelijk te maken hoe de netto contante waarde van de te betalen canon verandert door overstap naar eeuwigdurende erfpacht:
voor alle contracten als geheel, en
voor groepen waarvoor de netto contante waarde ontwikkeling sterk afwijkend is van het gemiddelde."

Dit onderwerp wordt meegenomen in de uitwerking van (het grondprijsbeleid in het kader van) de Overstapregeling.

Referendum

Naar aanleiding van het referendumverzoek van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) en het advies van de Referendumcommissie heeft het college op 9 februari 2016 bepaald dat het besluit waarmee de Algemene Bepalingen worden gewijzigd referendabel is en dat een te zijner tijd te nemen besluit over de Overstapregeling op rechtsgevolg is gericht en daarmee in beginsel eveneens een onderwerp kan zijn van een correctief referendum. De brief van het college hierover aan de raad is besproken in de raadscommissie Algemene Zaken van 18 februari 2016.

Kabinet

Grondprijsbeleid
Jaarlijks wordt de Grondprijzenbrief ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Met de Grondprijzenbrief worden de hoofdlijnen van het grondprijsbeleid voor de belangrijkste ruimtelijke functies in Amsterdam weergegeven. Op 16/17 december 2015 heeft de gemeenteraad (Gemeenteblad, afd. 3A, nr. 293/1360) ingestemd met het verlengen van de Grondprijzenbrief 2015 totdat de Grondprijzenbrief 2016 door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De verlengde Grondprijzenbrief 2015 gaat in op het Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in voortdurende erfpacht en wijzigingen van bestaande voortdurende erfpachtrechten. Het verlengde grondprijsbeleid voor voortdurende erfpachtrechten blijft van kracht. Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht wordt met het hier voorliggende besluit het Grondprijsbeleid voor gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht vastgesteld. Het beleid voor het wijzigen van eeuwigdurende erfpachtrechten volgt later.

Bestuurlijke prioriteit

De vernieuwing van het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht naar een stelsel voor eeuwigdurende erfpacht is één van de doelstellingen in het coalitieakkoord 2014-2018.

Onderbouwing besluit

De invoering van eeuwigdurende erfpacht betekent een grote verandering die voor erfpachters met eeuwigdurende erfpacht een einde maakt aan de complexiteit van het huidige voortdurende erfpachtstelsel en die erfpachters zekerheid geeft over hun erfpachtkosten, nu en in de toekomst. Bij eeuwigdurende erfpacht zal de erfpachter bij uitgifte of bij het moment van overstappen vanuit het huidige stelsel, weten wat de erfpachtkosten zullen bedragen. De erfpachter komt niet meer voor verrassingen te staan. Woninguitbreiding zonder wijziging van het aantal woningen leidt voor erfpachter-bewoners niet meer tot aanpassing van de canon en toekomstige waardeontwikkeling wordt niet meer verrekend. Alleen als de erfpachter andere wijzigingen wil doorvoeren, kan de canon worden herzien. Voor niet erfpachter-bewoners geldt dat de canon ook kan worden herzien bij uitbreiding van het erfpachtrecht.

Bij woonbestemmingen en maatschappelijke bestemmingen kan de erfpachter in het nieuwe stelsel kiezen voor canonbetaling (indexcanon) of voor afkoop van de canon in één keer. Voor commerciële bestemmingen is afkoop bij nieuwe uitgifte verplicht.
Het canonbedrag wordt jaarlijks aangepast aan de inflatie (geïndexeerd) en blijft bij deflatie ongewijzigd.

Ad 1. Het erfpachtstelsel te vernieuwen door de invoering van eeuwigdurende erfpacht en zo zekerheid te bieden aan erfpachter en gemeente:
Ad 1.1. Bij eeuwigdurende erfpacht behoren canonherzieningen zoals bij voortdurende erfpacht, tot het verleden. Eeuwigdurende erfpacht betekent zekerheid, voorspelbaarheid, transparantie en duurzaamheid.
Ad 1.2. Als eerste wordt eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe erfpachters bij nieuwe gronduitgiften; ook bestaande erfpachters krijgen later de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.
Ad 1.3. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel is van toepassing op woningen en op maatschappelijk en commercieel vastgoed, met uitzondering van erfpachtrechten met

Kabinet

algemene bepalingen voor woningcorporaties en voor Haven Amsterdam, waarvoor separate afspraken gelden of worden gemaakt
Het college stelt de gemeenteraad voor om eeuwigdurende erfpacht in te voeren waarmee de erfpachter zekerheid krijgt over zijn erfpachtkosten. Canonherzieningen zoals bij voortdurende erfpacht bij een nieuw tijdvak behoren bij eeuwigdurende erfpacht tot het verleden. De eerste stap hiervan is om nu eeuwigdurende erfpacht in te voeren voor nieuwe gronduitgiften. Dit betreft meestal nieuwe uitgifte van bouwgrond, maar kan ook gelden voor nieuwe uitgiften van bebouwde grond. Na instemming door de raad zullen nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht plaats gaan vinden en wordt een belangrijke coalitieakkoord-doelstelling voor de stelselvernieuwing gerealiseerd.
De volgende stap is om het nieuwe stelsel toegankelijk te maken voor alle bestaande erfpachters. Over de Overstapregeling die hiervoor wordt uitgewerkt wordt inspraak voorzien in oktober 2016.

Ad 2. Vast te stellen de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak, waarin de inspraakreacties op de concepten van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016) en het bijbehorende Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht zijn verwerkt
De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna te noemen: AB 2016) en het uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht (hierna te noemen: Uitgiftebeleid) waren de twee stukken die ter inspraak voorlagen. Bij de inspraak lagen de volgende vragen voor:
1. Wat is uw mening over de wijze waarop de gemeente eeuwigdurende erfpacht in wil voeren voor nieuwe gronduitgiften en wat wilt u verder nog kwijt over het nieuwe erfpachtstelsel;
2. Voor welke betalingsvorm zou u kiezen en wat zijn voor u de overwegingen (zie hiervoor Ad 2.2.).

Alle reacties zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording. In deze Nota geeft het college een reactie op de inspraakreacties en wordt aangegeven op welke punten de AB 2016 en het Uitgiftebeleid worden aangepast naar aanleiding van de binnengekomen reacties. In de bijlage van de Nota zijn alle inspraakreacties integraal opgenomen.

Bij de vrijgave voor inspraak op 16 februari 2016 heeft het college besloten om de Nota van Beantwoording als verslag van de inspraak te beschouwen en onderdeel te laten zijn van de verdere besluitvorming. Deze mogelijkheid is vastgelegd in de Inspraakverordening. Het is daarmee niet nodig om insprekers binnen drie weken individueel te laten weten wat er met hun reactie is gebeurd.

Ad 2.1. Er zijn 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan 4 van belangenvertegenwoordigers
De inspraak is gestart op 22 februari 2016 en liep tot en met 4 april 2016. Tijdens de inspraakperiode heeft de gemeente een informatiemarkt georganiseerd, waar 50 bezoekers zijn geweest.
In totaal zijn 64 inspraakreacties ontvangen, waarvan 4 van belangenvertegenwoordigers, nl. SEBA (Stichting Erfpachters Belang Amsterdam), NLVE (Nederlandse Vereniging van Erfpachters), Belangenorganisatie bewonersvereniging Huntum en IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland).

Het college heeft in zijn bestuurlijke reactie van 26 januari 2016 (per dagmail op 28 januari verzonden aan de raadscommissie RO) op het rapport 'Bezint eer gij begint' van de Marktwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht van 6 januari 2016 aangegeven dat het

Kabinet

college dit rapport zal betrekken bij de inspraak over de AB 2016 en de Overstapregeling. De opmerkingen van de Marktwaardecommissie met betrekking tot het canonpercentage zijn betrokken bij de totstandkoming van het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht. De overige opmerkingen worden meegenomen in de inspraak over de Overstapregeling.

In totaal zijn er meer dan 110.000 erfpachters. De binnengekomen 64 reacties zijn in aantal beperkt en daarmee geen representatieve afspiegeling (ook als de 720 aangeslotenen van SEBA daarbij in ogenschouw worden genomen). Het college kan hieruit niet goed afleiden wat het merendeel van de Amsterdammers of het merendeel van de erfpachters vindt van de wijze waarop eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften wordt ingevoerd. Het college stelt wel vast dat er geen grote weerstand is tegen de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften. Tegelijkertijd beschouwt het college de binnengekomen reacties als waardevol en kiest ervoor om de reacties op de inhoud te bezien. Het college ernaar gestreefd om de inspraakreacties zo te verwerken dat het eeuwigdurend erfpachtstelsel aan kracht wint, zowel inhoudelijk als ook ten aanzien van het draagvlak.

De inspraakreacties
De individuele inspraakreacties zijn in de volgende hoofdcategorieën te onderscheiden:
- positief over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften;
- inspraakreactie gaat over de overstap naar eeuwigdurende erfpacht;
- inspreker is niet voor eeuwigdurende erfpacht;
- vraag of zorg over zijn /haar financiële positie in de toekomst;
- inspreker zou graag overgaan tot koop van bloot eigendom;
- inspraakreacties over het grondprijsbeleid en/of de canon voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel;
- van mening dat er onvoldoende overleg met erfpachters en/of afvaardiging hiervan is geweest;
- principieel bezwaar tegen erfpacht;
- inspreker is bang dat de gemeente later terug komt op eerder gemaakte afspraken;
- vraag waarom eerst alleen bezwaar mogelijk is voor nieuwe gronduitgiften;
- inhoudelijke inspraakreacties op de Algemene Bepalingen 2016.

Op de inspraakreacties van de belangenvertegenwoordigers is separaat gereageerd in deze Nota van Beantwoording. Deze zijn vooral inhoudelijk van aard, dat wil zeggen dat deze reacties gaan over de (inhoud van de) artikelen zoals opgenomen in de AB 2016.

Ad 2.2. Voor wat betreft de betalingsvorm van de canon, geeft 23% van de respondenten de voorkeur aan een vaste canon, 20% aan een indexcanon en 57% aan afkoop
Een van de inspraakvragen was of insprekers zouden kiezen voor een vaste canon, een indexcanon of afkoop van de canon. Van de 43 mensen die deze vraag hebben beantwoord, blijkt dat 23% zou kiezen voor een vaste canon. 20% kiest liever voor een indexcanon. De meesten geven aan af te willen kopen: 57%. Het college vindt het waardevol dat 43 insprekers een keuze hebben gemaakt. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat dit een kleine groep mensen betreft. Daarnaast hebben mensen een keuze gemaakt, zonder te weten wat de verschillende prijzen van de betalingsvormen zijn, danwel met de opmerking dat zij niet weten of zij een afkoopsom ineens kunnen betalen.

Kabinet

Ad 2.3. Mede op basis van de inspraakreacties worden de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 doorgevoerd ten opzichte van de door het college van B&W voor inspraak vrijgegeven versie

Op basis van de inspraakreacties worden de in beslispunt 2.3.a t/m h genoemde aanpassingen in de AB 2016 ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versie opgenomen. Dit is een beperkt aantal aanpassingen in relatie tot 64 inspraakreacties. Eén van de redenen hiervoor is dat veel inspraakreacties betrekking hadden op onderwerpen die niet ter inspraak voorlagen (bijvoorbeeld het grondprijsbeleid, de Overstapregeling of de vraag of het erfpachtstelsel gehandhaafd moet blijven).

De meest voorkomende reacties die het college niet heeft overgenomen, betreffen:

- Parameters en canonpercentage zijn niet opgenomen in de AB 2016
  Het college heeft er voor gekozen om dit niet in de AB 2016 op te nemen. Het canonpercentage (en ook de erfpachtgrondwaarde) is van belang bij de eerste uitgifte en op het moment dat een erfpachter verzoekt om het erfpachtcontract aan te passen. De AB 2016 kunnen eeuwigdurend van kracht zijn op een erfpachtrecht, terwijl het niet uit te sluiten is dat in de (verre) toekomst parameters en canonpercentage zullen wijzigen. Bij opname in de AB 2000, bestaat het risico dat deze op enig moment in de tijd niet meer aansluiten bij de realiteit. Om die reden legt de gemeente het canonpercentage (formule en parameters) vast in het grondprijsbeleid dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
- Geen bijstelling canon ingeval van deflatie
  Een aantal insprekers heeft kritiek op het artikel in de AB 2016, waarin is bepaald dat de canon alleen wordt aangepast bij inflatie en niet bij deflatie. Het college zal de AB 2016 op dit punt niet aanpassen, omdat het zeer gebruikelijk is in de vastgoedmarkt, zoals in huurcontracten, om op te nemen dat in het geval van deflatie de huur gelijk blijft. Bovendien is het college van mening dat het risico dat de gemeente loopt in een periode van langdurige deflatie, onverantwoord is. Hierbij geldt dat de kans hierop klein is maar het effect groot. Dit risico houdt in dat de rentelasten van de gemeente voor de ruimtelijke investeringen ten behoeve van gronduitgifte, niet in dezelfde mate dalen waardoor er potentieel een groot verschil ontstaat in de canonopbrengsten en de rentelasten.
- Artikel 7 AB 2016, waarom inflatiecorrectie?
  Insprekers vragen zich af waarom sprake is van inflatiecorrectie van de canon. "Hiermee is toch rekening gehouden bij het vaststellen van het canonpercentage?" Een andere erfpachter zegt: "dit is indexeren dubbelop." De reactie van het college is dat het canonbedrag wordt bepaald op basis van het canonpercentage. Bij indexcanon wordt het canonbedrag zonder inflatie bepaald en vervolgens jaarlijks geïndexeerd. Het canonpercentage wordt dus niet "dubbel" geïndexeerd.

a. Artikel 9 lid 2 sub b vervalt; hierin stond dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel

Bij nader inzien kan dit artikel worden geschrapt, mede naar aanleiding van een inspraakreactie. Inspreker heeft in haar inspraakreactie aangegeven dat dit geen gemeentelijk belang dient en het een onredelijke belemmering is voor de erfpachter. Omdat geen sprake meer is van de procedure canonherziening einde tijdvak (waarbij de erfpachtgrondwaarde opnieuw wordt bepaald), is er geen groot gemeentelijk belang om dit artikel te handhaven. Het college geeft de inspreker op dit punt gelijk, artikel 9 lid 2 sub b wordt geschrapt uit de AB 2016.

b. Artikel 19 lid 3 is toegevoegd. Hierin staat dat de gemeente niet overgaat

Kabinet

tot herstel voor rekening van de erfpachter als de erfpachter zich over dat herstel tot de rechter heeft gewend. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan

Als de erfpachter een verplichting uit de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen niet nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter laten uitvoeren. Als de erfpachter bijvoorbeeld ook na ingebrekestelling verzuimt zijn erfpachtperceel van de openbare weg af te scheiden, waardoor een ongewenste openbaarheid dreigt te ontstaan, dan kan de gemeente die erfafscheiding op kosten van de erfpachter laten aanbrengen. Een inspreker heeft aangegeven dat artikel 19 een te vergaande bevoegdheid is van de gemeente. Het artikel is in de inspraakversie zo omschreven, dat de gemeente een verplichting van de erfpachter waaraan deze niet voldoet, zelf kan uitvoeren. De inspreker geeft aan dat het niet redelijk en evenwichtig is dat deze bevoegdheid ontstaat voordat een rechter heeft uitgemaakt dat de erfpachter de verplichting inderdaad niet is nagekomen. Het artikel wordt daarom aangevuld met een lid, waarin wordt aangegeven dat de gemeente het door haar aangekondigde herstel zal opschorten als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend over voorgaande, totdat de rechter een uitspraak in het geding heeft gedaan.

c. De geschillencommissie 'Toepassing methode canonbepaling' (oud artikel 21) is geschrapt, mede naar aanleiding van de inspraakreactie dat deze geschillencommissie te weinig toevoegt, en omdat altijd de weg naar de rechter openstaat

Een inspreker heeft aangegeven dat het artikel over de geschillencommissie (oud artikel 21) geheel overbodig is en een schijnzekerheid geeft. Nakoming van de erfpachtvoorwaarden, en dus canonherziening conform de opgestelde formule, kan bij de rechter worden afgedwongen.
Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt dit artikel en daarmee de geschillencommissie geschrapt. Een erfpachter die het niet eens is met een aanbieding van de gemeente kan zich altijd wenden tot de klachtenregeling van Grond en Ontwikkeling, de gemeentelijke ombudsman en/of de rechter. Het college is het met inspreker eens dat het inrichten van een geschillencommissie hieraan te weinig toevoegt.

d. Huidig artikel 21 (artikel 22 in de inspraakversie) is aangepast. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht is slechts mogelijk tot aan de wijziging van het erfpachtrecht

In artikel 21 is opgenomen dat de gemeente in de overeenkomst die de gemeente met de erfpachter sluit voorafgaand aan een wijziging van het erfpachtrecht, een passage kan opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht. Een inspreker geeft aan dat in het artikel als aanvulling opgenomen zou moeten worden dat ontbinding van de overeenkomst tot wijziging niet meer mogelijk is nadat de wijziging bij notariële akte is vastgelegd.
De bepaling is daarom aangepast. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht is slechts mogelijk tot aan de wijziging van het erfpachtrecht.

e. In de AB 2016 is een viertal situaties aangegeven waarin de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. De termijn om deze situaties voor te leggen aan de rechter in plaats van aan deskundigen wordt verruimd van één maand naar zes weken (huidig

Kabinet

artikel 28 lid 2)

In de AB 2016 is voor een viertal situaties aangegeven waarbij de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. Dit betreft:

1. de vaststelling van de aan de erfpachter te vergoeden schade ten gevolge van de uitoefening van gedoogrechten ten behoeve van nutsvoorzieningen (artikel 13 lid 2),
2. de vaststelling van door de erfpachter aan de gemeente te vergoeden herstelkosten die de gemeente heeft gemaakt als de erfpachter in verzuim is (artikel 19 lid 4),
3. de vaststelling van de waarde van het erfpachtrecht, dat op grond van wanbetaling of ernstig tekortkomen door de erfpachter, door de gemeente is beëindigd, indien bij openbare verkoop geen bod wordt gedaan (huidig artikel 24 lid 5) en
4. de vaststelling van de waarde van het erfpachtrecht, dat op grond van het algemeen belang door de gemeente is beëindigd, indien gemeente en erfpachter over die waarde geen overeenstemming bereiken (huidig artikel 26 lid 4).

In deze gevallen staat vanzelfsprekend ook de weg naar de rechter open. In de inspraakversie van de AB 2016 is aangegeven dat de erfpachter binnen één maand na dagtekening van de brief (waarin de keus van de gemeente voor het inschakelen van de deskundigen wordt aangegeven) de keuze voor de rechter kenbaar moet maken. Naar de mening van een inspreker dient bij de ontvangst van de brief te worden aangesloten. Dit is voor de gemeente niet wenselijk omdat het lastig is te bepalen (en te bewijzen) wanneer een erfpachter de brief heeft ontvangen. Om toch deels tegemoet te komen aan het aangedragen punt, wordt de termijn verlengd van één maand naar zes weken. Wel blijft staan dat deze termijn gaat lopen vanaf de dagtekening / verzending van de brief door de gemeente.

f. In het huidig artikel 28 lid 4 is sub b vervallen (in de inspraakversie artikel 29 lid 4 sub b), waarin was bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente

In dit artikellid werd geregeld dat de deskundigen bij hun bindend advies (zie Ad 2.3.e) het beleid van de gemeente ten aanzien van de uitvoering van de algemene en bijzondere bepalingen in acht moeten nemen. Inspreker geeft in haar inspraakreactie aan dat de gemeente hierdoor eenzijdig de inhoud en uitwerking van de overeenkomst kan wijzigen of beïnvloeden.

Bij nader inzien is het college van mening dat gegeven de aard van het bindend advies geen beleid van toepassing kan zijn, hiermee is de bepaling inhoudsloos en zal dus worden geschrapt.

g. De gemeente heeft de ondergrens van de vertragingsrente van 6% heroverwogen en kiest er voor om insprekers tegemoet te komen. In de AB 2016 is in het huidige artikel 27 lid 4 opgenomen dat de hoogte van de vertragingsrente bij natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (BW) en voor rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt deze gelijk gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW

Inspreker geeft in haar inspraakreactie aan dat bij de huidige rentestand een vertragingsrente van 6% niet anders is te beschouwen dan als een boeterente. Daarmee is dit een onevenredig hoge schadevergoeding.

Kabinet

De gemeente onderschrijft dat deze bepaling bij de huidige rentestand relatief hoog uitvalt en acht het niet onmogelijk dat deze ondergrens van 6% in bepaalde gevallen door een rechter zou kunnen worden vernietigd. Daarom kiest het college ervoor om in de AB 2016 op te nemen dat de hoogte van de vertragingsrente gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente.
De hoogte van de vertragingsrente bij natuurlijke personen (die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf) wordt gelijk gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW (de zogenoemde consumentenrente). Voor rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf wordt de vertragingsrente gelijk gesteld aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW (de zogenoemde handelsrente).

h. De tekst "de opbrengst van de verkoop" in huidig artikel 26 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) wordt vervangen door "de vergoeding aan de erfpachter"
De inspreker heeft de gemeente terecht op een omissie gewezen. De tekst in artikel 26 lid 6 wordt gewijzigd in "de vergoeding aan de erfpachter" in plaats van "de opbrengst van verkoop".

Ad 2.4. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht, zoals dat door het college voor inspraak is vrijgegeven
Er is één inspraakreactie gegeven bij het Uitgiftebeleid. Inspreker stelt dat het toevallen van de waarborgsom aan de gemeente onevenwichtig is. Deze reactie wordt niet overgenomen. De waarborgsom is bedoeld ter verzekering van de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter; dit is gebruikelijk bij een vastgoedtransactie.

Ad 2.5. De inspraak heeft niet geleid tot het toevoegen van de vaste canon als een extra mogelijkheid naast de indexcanon en afkoop. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 worden ten opzichte van de inspraakversie op dit punt niet aangepast
De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van het erfpachtrecht. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt deze eenmalig, bij uitgifte of overstap, berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De afkoopsom volgt uit de canon. Daarmee koopt de erfpachter alle toekomstige canonbetalingen af en hoeft de erfpachter dus nooit meer bij te betalen, tenzij de erfpachter zelf een wijziging wil doorvoeren.

Het college heeft in het inspraakdocument insprekers gevraagd om hun voorkeur voor de betalingswijze van de canon uit te spreken. Het college heeft daarbij aangegeven voorkeur te hebben voor de indexcanon als enige canonsoort.
Op basis van de inspraak kan geen goede conclusie worden getrokken over de gewenste betaalvorm. Het aantal reacties is beperkt en daarnaast zijn de reacties verdeeld.
Door verschillende insprekers wordt aangedrongen op het aanbieden van vaste canon naast afkoopsom en indexcanon om zo erfpachters keuzevrijheid te bieden.
Het college vindt het belangrijk om een zo helder mogelijk erfpachtstelsel in te richten dat ook voor de markt zo transparant mogelijk is. Het aanbieden van veel verschillende betaalvormen doet daaraan afbreuk. Om die reden heeft het college ook overwogen om in bepaalde gevallen afkoop verplicht te stellen, dat zou de transparantie in de markt zo groot mogelijk maken maar heeft vanzelfsprekend ook minder keuzevrijheid voor de erfpachter tot gevolg.
Vaste canon zal de eerste 20 tot 30 jaar (afhankelijk van de inflatie- en rente-ontwikkelingen) in verhouding duurder zijn voor de erfpachter en de verwachting is

Kabinet

dat relatief weinig erfpachters een keuze zullen maken voor vaste canon als die naast indexcanon zou worden aangeboden.
De afgelopen decennia, toen er bij ingang van nieuwe 50-jarige tijdvakken de keuze bestond tussen geïndexeerde en vaste canons, heeft de grote meerderheid van de erfpachters gekozen voor een geïndexeerde canon, mede omdat het aanvangsniveau van deze canon doorgaans aanzienlijk lager was dan van een vaste canon.
Een stelsel met één eeuwigdurende canonsoort, met de mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop, is eenvoudiger en duidelijker dan een stelsel met meerdere canonsoorten. Alles overwegende stelt het college dan ook voor om in de AB 2016 te kiezen voor één canonvorm en wel indexcanon.

De indexcanon wordt nader toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 7.3 en de afkoopsom in de onderbouwing van beslispunt 7.4.

Ad 3. In te stemmen met de volgende aanpassingen die los van de inspraak zijn gedaan in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 en het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht ten opzichte van de voor inspraak vrijgegeven versies:
Ad 3.1. In de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016:
a. De voorwaarden waaronder een vrijstelling zonder herziening van de canon wordt verleend voor de uitbreiding van woningen, worden zo aangepast dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn (artikel 10 lid 5)
Tijdens expertsessies (consultatie met externen) is naar voren gekomen dat het niet duidelijk genoeg is aan wie de vrijstelling voor het uitbreiden van woningen wordt verleend zonder herziening van de canon. Vooral de makelaars gaven aan dat ze er niet uit konden halen of dit nu alleen voor erfpachter-bewoners geldt of ook voor erfpachter-beleggers. Artikel 10 lid 5 van de AB 2016 is nu zo aangepast dat de vrijstelling alleen geldt voor de erfpachter die tevens bewoner is. Deze formulering is de enige manier om een duidelijke grens te stellen. Dit houdt wel in dat kleine beleggers of bijvoorbeeld een erfpachter die zijn woning verhuurt hier niet onder vallen.

b. Aan artikel 24 lid 4 'gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon' wordt toegevoegd: eventueel in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen te worden hersteld en zijn voor de vergoeding van waarde uitgesloten
De grondslag van de waardevergoeding aan de voormalige erfpachter is de verkoopwaarde van een inhoudelijk in alle opzichten identiek erfpachtrecht, zoals dat luidde ten tijde van de beëindiging van het erfpachtrecht. In het geval de voormalige erfpachter in strijd met de erfpachtvoorwaarden handelde (bijvoorbeeld bij een wijziging van bebouwing of bestemming waar de gemeente niet mee heeft ingestemd), moet de gemeente de feitelijke situatie weer kunnen aanpassen aan het erfpachtrecht (herstel). In die gevallen, dat herstel niet mogelijk is, dient het nieuw te vestigen erfpachtrecht aan te sluiten op de feitelijke situatie. In die gevallen moet voorkomen worden, dat de erfpachter de meerwaarde ontvangt van wat hij in strijd met zijn erfpachtvoorwaarden heeft verricht. Een bepaling van gelijke strekking was reeds (vanaf de AB 1994 voor voortdurende erfpacht) opgenomen bij de bepaling van de waarde in geval van beëindiging in het algemeen belang; er is geen reden hiervan af te wijken ten gunste van de erfpachter, wiens erfpachtrecht wegens tekortkoming of wanbetaling is beëindigd.

c. Een aantal tekstuele aanpassingen is gedaan zonder inhoudelijke wijzigingen

Kabinet

Deze tekstuele aanpassingen betreffen verduidelijking en enkele correcties.

Ad 3.2. In het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht:
a. De "projectontwikkelaarsregeling" is opgenomen in het Uitgiftebeleid. Deze regeling biedt erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen te mogelijkheid te kiezen voor canonbetaling of een afkoopsom

De gemeente wil haar erfpachters-bewoners bij eerste uitgifte bij koopwoningen in beginsel een vrije keuze bieden uit betaling van een jaarlijkse canon of een afkoopsom. Deze keuze komt slechts de eerste erfpachter toe. Bij door een projectontwikkelaar gebouwde woning maakt de gemeente in eerste instantie afspraken met de projectontwikkelaar over de gronduitgifte. De erfpachter-bewoner is dan nog niet in beeld en daar kan een aantal jaren overheen gaan. De project-ontwikkelaarsregeling maakt het mogelijk dat op het moment dat de eerste erfpachter-bewoner de woning afneemt van de projectontwikkelaar deze erfpachter-bewoner een keuze kan maken tussen canon en afkoopsom.

De projectontwikkelaarsregeling werkt als volgt. Als de bestemming meer dan twee koopwoningen omvat en de erfpachter op het moment van gronduitgifte de projectontwikkelaar en niet de koper/bewoner is, dan zal deze projectontwikkelaarsregeling voor wat betreft de tot koopwoning bestemde erfpachtrechten worden verwerkt in de erfpachtaanbieding. Een vergelijkbare regeling was al ambtelijk opgesteld in het kader van de invoering van de AB 2000 voor voortdurende erfpacht om erfpachter-bewoners in plaats van de ontwikkelaar een keuze uit de verschillende canontypes en afkoop te bieden. Met de bestuurlijke vastlegging in het Uitgiftebeleid krijgt de projectontwikkelaarsregeling een degelijker grondslag ter versterking van de rechtszekerheid.

b. Een aantal tekstuele aanpassingen is gedaan zonder inhoudelijke wijzigingen

Deze tekstuele aanpassingen betreffen verduidelijking en enkele correcties.

Ad 4. Vast te stellen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht Amsterdam 2016 (hierna te noemen: AB 2016), met als hoofdpunten
Ad 4.1. De algemene uitgangspunten

In de AB 2016 staat dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaatsvindt, 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 en splitsing van het erfpachtrecht).
Bij eeuwigdurende erfpacht zal – bij gelijkblijvende bebouwing en bestemming - eenmaal, namelijk bij uitgifte of bij het moment van overstappen vanuit het huidige stelsel, een canonberekening worden gemaakt. Hierna komt de erfpachter niet (zoals dat wel het geval is bij aanvang van een nieuw tijdvak in het voortdurende stelsel) voor verrassingen te staan; vanaf dat moment staan de voorwaarden en de canon vast (bij ongewijzigd gebruik en afgezien van indexering).

Daarnaast gelden als algemene uitgangspunten in het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe gronduitgiften:
- eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle gemeentelijke erfpachters: woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed (met uitzondering van de woningcorporaties en Haven Amsterdam);

Kabinet

- wijziging van de vloeroppervlakte leidt voor erfpachter-bewoners niet tot canonherziening, voor overige bestemmingen wel;
- bestemmingswijziging en andere wijzigingen van een erfpachtrecht leiden tot canonherziening;
- een gebruiksverplichting geldt voor de erfpachter voor het realiseren en in gebruik nemen van de bebouwing binnen een bepaalde periode.

Ad 4.2. Verschillen in de AB 2016 met het huidige voortdurende erfpachtstelsel
De voornaamste verschillen in de AB 2016 met het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht zijn:

- De gemeente kan niet de algemene bepalingen aanpassen en eenzijdig op een erfpachtrecht van toepassing verklaren in het eeuwigdurende stelsel. In het voortdurende stelsel kan de gemeente dat wel bij het einde van een erfpachttijdvak.
- In het eeuwigdurende stelsel zijn er geen canonherzieningen bij het einde tijdvak meer (want er zijn geen tijdvakken meer).
- In de AB 2016 is één mogelijkheid tot canonbetaling opgenomen: een jaarlijks geïndexeerde canon. Daarnaast is het mogelijk de canon eenmalig af te kopen. In het voortdurende stelsel verschilt de wijze van canonbetaling per algemene bepalingen. De meest recent vastgestelde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht (de AB 2000), voorziet, naast de jaarlijkse indexering binnen 50-jarige tijdvakken, ook in 10- of 25-jaar vaste canon.
- Bij volumewijzigingen van een individuele particuliere koopwoning (erfpachter-bewoner) geldt in het eeuwigdurende stelsel geen canonherziening. In het voortdurende stelsel geldt in het lopende tijdvak bij volumewijziging tot 100% geen canonherziening, bij einde tijdvak wordt de volumewijziging alsnog meegenomen in de canonherziening einde tijdvak.
- Er is, anders dan in het voortdurende stelsel, in het eeuwigdurende stelsel geen mogelijkheid tot ondererfpacht, tenzij de gemeente toestemming geeft.
- De erfpachter heeft in het eeuwigdurende stelsel geen optie tot opzegging van het erfpachtrecht, waar in het voortdurende stelsel in de AB 2000, de erfpachter deze optie heeft bij einde tijdvak als de gemeente de voorwaarden aanpast.
- In de AB 2016 is opgenomen dat bij uitgifte een nulmeting bodemonderzoek plaatsvindt. In het huidige stelsel dienen bodemonderzoeken alleen om de milieu-hygiënische geschiktheid van de bodem voor de bestemming te beoordelen en zo nodig te saneren. Die onderzoeken geven echter geen inzicht in soort en hoeveelheid van de in de bodem voorkomende stoffen. Bovendien worden ze niet aan de erfpachtakte gehecht. In de AB 2016 is opgenomen dat er een nulmeting bodemonderzoek aan de akte gehecht wordt. Hiermee is er voor zowel erfpachter als gemeente duidelijkheid over eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in het perceel ten tijde van de vestiging van het erfpachtrecht.
- In de AB 2016 is een integriteitsclausule opgenomen. Met een wijziging van de Wet Bibob in 2013 wordt deze nu ook al door de gemeente gehanteerd, maar vanaf nu maakt deze clausule integraal onderdeel van de AB 2016.

Ad 4.3. De maatregelen die zijn opgenomen om anti-speculatiebeleid vorm te geven: deze betreffen verplichtingen voor bebouwing en ingebruikneming binnen een bepaalde periode, gebruik volgens bestemming en beperkingen ten aanzien van overdracht, ondererfpacht en splitsing en samenvoeging van erfpachtrechten
In de bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 op motie 1262 Geen speculatie heeft het college de raadscommissie RO geïnformeerd over de wijze waarop uitvoering wordt

Kabinet

gegeven aan deze motie. Hierbij is aangegeven dat de voorgestelde maatregelen worden verwerkt in de AB 2016, het Uitgiftebeleid of in het aanvullend beleid. Het is belangrijk om die maatregelen op te nemen die handhaving in de toekomst mogelijk maken. Dat betekent dat de maatregelen toepasbaar en juridisch afdwingbaar moeten zijn. De maatregelen spelen om die reden in op mogelijke situaties die zich in de toekomst kunnen voordoen. Hoewel de maatregelen op zich geschikt zijn om speculatie tegen te gaan, zijn ze ook van toepassing op situaties waarbij niet op voorhand van speculatie sprake hoeft te zijn. Ook gedragingen, die niet primair speculatief zijn, maar wel onwenselijk worden geacht, vallen onder de werking van de maatregelen.

Een aantal van deze maatregelen is nu ook opgenomen in de huidige algemene bepalingen (AB 2000). Actieve controle en handhaving op de naleving van een aantal van deze onderdelen vindt beperkt plaats. Voor zover voor de gemeente op basis van transacties waarneembaar is, gaat er kennelijk een voldoende preventieve werking uit van de artikelen en komt speculatie op deze onderdelen weinig voor.
De bepalingen in de AB 2016 zijn zodanig geformuleerd, dat toekomstige handhaving mogelijk wordt. Het handhavingsbeleid zelf kan niet met eeuwigdurende werking worden vastgesteld en maakt daarom ook geen onderdeel uit van de AB 2016. Overigens is ook in algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht geen handhavingsbeleid opgenomen. In de AB 2016 zijn de onder-staande randvoorwaarden opgenomen. Het handhavingsbeleid wordt separaat uitgewerkt als beheersmaatregel tegen speculatie en na vaststelling door het college besproken met de raadscommissie RO.

De volgende maatregelen in de AB 2016 gaan speculatie tegen:
- behoudens toestemming van de gemeente is:
  a. de erfpachter verplicht het perceel binnen een bepaalde termijn te bebouwen en in gebruik te nemen. De termijn zelf staat in de bijzondere bepalingen in het erfpachtcontract opgenomen;
  b. de erfpachter verplicht het perceel te gebruiken volgens de in de bijzondere bepalingen aangegeven bestemming en gebruik;
  c. het de erfpachter niet toegestaan:
    - het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet te gebruiken;
    - het perceel niet in zodanige staat te houden dat deze geschikt is voor de bestemming of de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen;
  d. de erfpachter niet bevoegd om alvorens hij aan zijn bouw- en ingebruiknemingsverplichting heeft voldaan, zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of te verdelen;
  e. het de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop zijn recht betrekking heeft in ondererfpacht uit te geven, te splitsen of samen te voegen;
- aan het verlenen van de hiervoor bedoelde toestemming kan het college voorwaarden verbinden waaronder een herziening van de canon, waardoor de eventuele meerwaarde van de grond bij een bestemmings-, gebruiks- of een bebouwingswijziging (punt a) dan wel de waardeontwikkeling bij de punten b tot en met e wordt verrekend en niet als winst aan de erfpachter toevloeit;
- een toestemming zonder canonverhoging voor uitbreiding van het vloeroppervlak voor particuliere koopwoningen (erfpachter-bewoner) geldt pas vanaf vier jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht.

Ad 4.4. De AB 2016 zijn getoetst op juridische houdbaarheid, begrijpelijkheid, uitvoerbaarheid en op fiscale effecten

Kabinet

Algemene bepalingen vormen de kern van het erfpachtstelsel. Het verschil tussen het voortdurende en het eeuwigdurende stelsel is zo groot dat er voor het eeuwigdurende stelsel nieuwe algemene bepalingen moeten worden vastgesteld.

De belangrijkste voorwaarden voor de AB 2016 zijn:
- Juridische houdbaarheid
- Begrijpelijkheid
- Uitvoerbaarheid.

De AB 2016 zijn op deze voorwaarden op de volgende wijze getoetst.

Juridische houdbaarheid
De AB 2016 zijn in een aantal ronden opgesteld, waarna deze steeds in expertsessies met banken, notarissen en makelaars zijn getoetst en de gemeente waardevolle feedback heeft gekregen. Op deze manier heeft de gemeente willen borgen dat de AB 2016 juridisch houdbaar zijn en niet tot problemen leiden bij o.a. hypotheekverstrekking.
Daarnaast is de gemeenteadvocaat gevraagd om de AB 2016 op juridische houdbaarheid te toetsen. Op basis hiervan trekt het college de conclusie dat de AB 2016 zoals die nu voorliggen juridisch houdbaar zijn.

Begrijpelijkheid
De AB 2016 vormen een juridisch document en moeten dan ook in de eerste plaats juridisch juist zijn. Tegelijkertijd heeft de gemeente zich tot doel gesteld om de AB 2016 begrijpelijk en leesbaar te maken. Er is veel energie gestoken in de leesbaarheid zonder de juridische houdbaarheid uit het oog te verliezen. Veel artikelen uit de AB 2000 komen ook terug in de AB 2016. Deze artikelen zijn herschreven om de artikelen begrijpelijk te maken, zonder dat hiermee is beoogd de juridische inhoud aan te passen.

Uitvoerbaarheid, implementatie
Om gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht mogelijk te maken zullen de werkprocessen, ondersteunende ICT en de basisinformatie hierop moeten zijn ingericht. Parallel aan de uitwerking van de Algemene Bepalingen, het Uitgiftebeleid en het Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht is die implementatie voorbereid.

De vernieuwing van het erfpachtstelsel valt onder de regeling risicovolle projecten (RRP). Vanuit deze regeling wordt de vernieuwing van het erfpachtstelsel gemonitord op de onderdelen project- en informatievoorziening, bestuurlijke informatievoorziening en omgevingsmanagement. Door de wethouder Financiën wordt 2 keer per jaar aan het college gerapporteerd over alle projecten, inclusief de vernieuwing van het erfpachtstelsel, die onder de RRP vallen.

Om de implementatie succesvol te laten zijn is de ambtelijke organisatie projectmatig ingericht waarbij aan de hand van projectplannen de voortgang, risico's en beheersmaatregelen voortdurend worden getoetst. De projectorganisatie heeft de volgende stappen gezet:
1. Aan de hand van een projectplan is de implementatie uitgewerkt met daarin de planning van de verschillende deelprojecten, de bemensing van de implementatie-organisatie, de ICT-uitwerking (inclusief ICT-projectplan) en begroting. Dit moet leiden tot de volgende deelresultaten:
   a. Aanpassen van ICT-applicaties om de administratieve verwerking van gronduitgiften mogelijk te maken.
   b. Aanpassen van werkprocessen en het opstellen van werkinstructies en standaarddocumenten voor de processen van grondprijsbepaling en

Kabinet

gronduitgifte.
c. Het intern opleiden van alle medewerkers die betrokken zijn in het proces van contractvorming en uitgifte.
d. Het voorlichten van erfpachters, notarissen, makelaars, banken, ontwikkelaars e.a.

2. Begin 2016 is een simulatie uitgevoerd van het gehele uitgifteproces onder eeuwigdurende erfpacht waarmee alle facetten in beeld zijn gebracht en is duidelijk geworden welke onderdelen nader moesten worden uitgewerkt.
3. Risico's worden voortdurend in beeld gebracht en vervolgens wordt actief gestuurd op de beheersmaatregelen om de risico's te ondervangen.

De implementatie voor nieuwe gronduitgiften ligt op koers, is haalbaar en technisch uitvoerbaar. De aard van de wijzigingen op de ICT, werkprocessen en standaarddocumenten is relatief klein. Dat betekent dat het de verwachting is dat op 1 juli 2016 de organisatie inclusief de benodigde ICT gereed is voor het doen van gronduitgiften op basis van eeuwigdurende erfpacht.

Fiscale effecten
De gemeente gaat ervan uit dat binnen de huidige fiscale wetgeving de eigenwoningregeling inkomstenbelasting ook bij eeuwigdurende erfpachtrechten van toepassing is. Deze regeling is ook van toepassing in andere steden waar ook sprake is van eeuwigdurende erfpacht zoals Den Haag en Utrecht. In dat geval zijn zowel de canon als de hypotheekrente onder de daarvoor geldende voorwaarden aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Voor een woning betreft deze aftrek in geval van:
- een canonbetalend erfpachtrecht: de canon en de hypotheekrente over ten hoogste de koop-/aanneemsom en de canon of
- een erfpachtrecht waarvan de canonverplichting wordt afgekocht: de hypotheekrente over ten hoogste de koop-/aanneemsom alsmede de afkoopsom.

Ad 5. Vast te stellen het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (hierna: Uitgiftebeleid), met als hoofdpunten:
Ad 5.1. Intrekking van het erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 april 1994, nummer 275 onder I
In 1994 heeft de raad het uitgiftebeleid voor voortdurende erfpacht vastgesteld. Dit beleid wordt ingetrokken, omdat de gemeente vanaf vaststelling van de AB 2016 alleen nog erfpachtrechten in eeuwigdurende erfpacht uitgeeft. Voor dit beleid komt het nieuwe Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht in de plaats. Dit betekent dat voor contractvorming die onder het voortdurende erfpachtstelsel is gestart en onder het voortdurende erfpachtstelsel tot gronduitgifte zal komen, het uitgiftebeleid voor voortdurende erfpacht (6 april 1994, nummer 275 onder I) op grond van (pré)contractuele verhoudingen ook na de inwerkingtreding van de AB 2016 en het nieuwe Uitgiftebeleid onverkort van kracht blijft.

Ad 5.2. De algemene uitgangspunten: het Uitgiftebeleid bevat de regels voor de fase van contractvorming voor een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht en de stappen naar de totstandkoming van het erfpachtcontract
In het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht staan de regels opgenomen die betrekking hebben op de fase dat de aspirant-erfpachter en de gemeente met elkaar in gesprek zijn en overeenkomsten sluiten over een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht.
De stappen naar een erfpachtcontract bij een nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht zijn:
- De gemeente stuurt een aanbieding aan de persoon, het bedrijf of organisatie die

Kabinet

eerste erfpachter zal worden van het betreffende perceel. Bij eerste uitgifte is dat vaak een ontwikkelaar. In de aanbieding staat in ieder geval een verwijzing naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016. Deze bepalingen gelden voor het erfpachtrecht. Ook het canonbedrag en de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, staan vermeld in de aanbieding. Bijzondere bepalingen zijn afspraken die gelden voor het specifieke erfpachtcontract. Dit betreft in ieder geval de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het toekomstige erfpachtrecht. Daarnaast wordt vermeld wanneer de erfpachter klaar moet zijn met de bouw.

- Nadat de aanbieding schriftelijk is geaccepteerd, neemt de gemeente het besluit tot uitgifte. Zodra dat is gebeurd is het erfpachtcontract gesloten.
- Het erfpachtrecht wordt vervolgens gevestigd doordat er bij een notaris een uitgifteakte wordt gepasseerd welke akte wordt ingeschreven in de openbare registers. Dit betekent dat de erfpachter vanaf dat moment het recht heeft om de grond te gebruiken. Uiteraard moet hierbij worden voldaan aan de Algemene Bepalingen èn bijzondere bepalingen. De gemeente kan dit erfpachtrecht daarna niet eenzijdig wijzigen. Wijziging is alleen mogelijk als zowel erfpachter als gemeente het hiermee eens zijn, bijvoorbeeld wanneer op verzoek van de erfpachter de bestemming wordt gewijzigd.
- Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat, betaalt de erfpachter een canon, de jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de grond, of koopt deze jaarlijkse canonverplichting eenmalig af. De methode waarmee de canon en afkoopsom worden bepaald is onderdeel van het grondprijsbeleid dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
- Het Uitgiftebeleid biedt de aspirant-erfpachter duidelijkheid over de voorwaarden die op de te sluiten erfpachtovereenkomst van toepassing zullen zijn en de route naar die erfpachtovereenkomst. Op die basis weet de aspirant-erfpachter van stap tot stap waar hij aan toe is en dat er een degelijke basis bestaat voor de in deze fase benodigde investeringen van zijn kant (ontwikkeling bouwplan c.a., waarborgsom en reserverings-/optievergoeding).

<u>Toezegging aan de leden van de raadscommissie</u>
In de vorige bestuursperiode is toegezegd om de mogelijkheid van erfpacht op water te onderzoeken. Deze toezegging is in het licht van de invoering van eeuwigdurende erfpacht bezien als het mogelijk maken van erfpacht op water. Met eeuwigdurende erfpacht is uitgifte in erfpacht van waterpercelen mogelijk. In voorkomende gevallen zullen met het oog op o.a. waterbeheer een aantal bijzondere voorwaarden opgenomen worden die voor "landuitgifte" niet gelden.

Ad 5.3. De verschillen in het Uitgiftebeleid met het uitgiftebeleid in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. Dit betreft:
- **uitgifte van appartementsrechten in erfpacht was in het voortdurende stelsel al uitgangspunt, maar is in het eeuwigdurende stelsel een verplichting;**
- **opname van een integriteitsclausule in het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht**

Het uitgifteproces blijft grotendeels in stand. De belangrijkste wijzigingen, naast opname van de projectontwikkelaarsregeling (toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 3.2.a.), zijn:
- In het nieuwe Uitgiftebeleid is opgenomen dat de gemeente door haar gevormde appartementsrechten in erfpacht uitgeeft. Dat was in het voortdurende stelsel al uitgangspunt maar was geen verplichting. Grotere complexen werden in het

Kabinet

verleden vaak in erfpacht uitgegeven waarna het erfpachtrecht door de erfpachter gesplitst kon worden in appartementsrechten. In erfpacht uitgegeven appartementsrechten bieden voor de erfpachter in juridische zin een veel grotere flexibiliteit dan in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten.
- In het nieuwe Uitgiftebeleid is een integriteitsclausule opgenomen. Met een wijziging van de Wet Bibob in 2013 wordt deze nu ook al door de gemeente gehanteerd, maar vanaf nu maakt deze clausule integraal onderdeel uit van het Uitgiftebeleid.

Ad 5.4. De maatregelen die zijn opgenomen om het anti-speculatiebeleid vorm te geven: in de erfpachtovereenkomst kunnen financiële prikkels opgenomen worden die het vertragen van het ontwikkelen van het bouwplan en de afname van het erfpachtrecht en/of het niet starten van de bouw na de levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken
Een aantal maatregelen om speculatie tegen te gaan uit de bestuurlijke reactie van het college op motie 1262 Geen speculatie is verwerkt in het Uitgiftebeleid. Opgenomen is dat in de erfpachtovereenkomst financiële prikkels opgenomen kunnen worden die:
a. het vertragen/traineren van het ontwikkelen van het bouwplan en de (economische) afname van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken zoals:
   - indexering of aanpassing van de grondwaarde aan actueel grondprijspeil,
   - aanpassing van het canonpercentage,
   - verschuldigdheid van een reserveringsvergoeding of
   - verlies van de ontwikkelpositie waarbij de erfpachter alle tot dan verschuldigde betalingen verliest (waarborgsom, reserverings-/optievergoedingen);
b. en/of het niet starten van de bouw na de (economische) levering van het erfpachtrecht onaantrekkelijk maken, zoals:
   - aanpassing van de grondwaarde aan actueel grondprijspeil,
   - aanpassing van het canonpercentage of
   - ontbinding van de erfpachtovereenkomst, waarbij de erfpachter alle tot dan verschuldigde canonbetalingen verliest.

Ad 5.5. Opname van de projectontwikkelaarsregeling voor erfpachter-bewoners van door een projectontwikkelaar te realiseren koopwoningen (beslispunt 3.2.a)
De projectontwikkelaarsregeling is toegelicht in de onderbouwing van beslispunt 3.2.a.

Ad 6. Vast te stellen de navolgende uitgangspunten voor het beheer van bestaande voortdurende erfpachtrechten die op verzoek van de erfpachter worden aangepast gedurende de periode tussen het moment van inwerkingtreding van de AB 2016 en het moment van vaststelling van de Overstapregeling
Ad 6.1. In de procedure canonherziening einde tijdvak worden de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Algemene Bepalingen 2000) aangezegd en niet de AB 2016
In de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht is bepaald dat als de gemeenteraad nieuwe algemene bepalingen vaststelt, deze van toepassing worden verklaard op erfpachtrechten wanneer een nieuw tijdvak aanvangt. Deze van toepassing verklaring vindt gelijktijdig plaats met de procedure voor canonherziening. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig. Daarom zullen niet de AB 2016, maar de laatst vastgestelde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht worden aangezegd.

Op het moment dat de AB 2016 worden vastgesteld, is de Overstapregeling nog niet vastgesteld. Daarom worden tot het moment dat de Overstapregeling is vastgesteld voor alle erfpachtrechten waarvoor de procedure inzake einde tijdvak zal aanvangen, niet de

Kabinet

AB 2016, maar de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht aangezegd, de AB 2000. Ook als een erfpachter een extra aanbieding aanvraagt, zoals beschreven in artikel 4 van Wijziging erfpachtbeleid inzake canonherziening einde tijdvak (Gemeenteblad afd. 3B nr. 42, publicatiedatum 11 maart 2016), zal de erfpachter aldus een aanbieding ontvangen op basis van de AB 2000 tot het moment dat de Overstapregeling gereed is.

Als erfpachters willen overstappen naar het nieuwe stelsel, kan dat op vrijwillige basis, vanaf het moment dat overstap op basis van de (nog vast te stellen) Overstapregeling voor hen mogelijk is.

Voor alle lopende procedures voor canonherzieningen, waarvoor de gemeente reeds de AB 2000 heeft aangezegd, verandert er aldus niets. Deze procedure wordt ongewijzigd voortgezet. Dit geeft aan deze erfpachters de zekerheid dat de vernieuwing van het erfpachtstelsel geen (onverwachte) gevolgen heeft voor hun erfpachtrechten.
Als deze erfpachters willen overstappen naar het nieuwe stelsel, kan dat op vrijwillige basis, vanaf het moment dat overstap op basis van de Overstapregeling voor hen mogelijk is.

Ad 6.2. In aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat op verzoek van de erfpachter, de gemeente en de erfpachter overeenkomen dat een nieuw tijdvak met nieuwe Algemene Bepalingen gaat gelden, geldt dat waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000"
Het huidige erfpachtbeleid kent diverse beleidsstukken waarin de erfpachter de mogelijkheid heeft, om een nieuw tijdvak met de meest recente Algemene Bepalingen (voor voortdurende erfpacht) te krijgen. Dit zijn:

a. Het besluit inzake Algehele Herziening van de Erfpacht (raadsbesluit van 28 november 1990, nr. 942, gewijzigd door de raad op 15 november 2000, nr. 689, beslispunt IV).
b. Het besluit inzake Vervroegde Wijziging van de Erfpacht (Gemeenteblad 18 februari 1998, nr. 20).
c. Het besluit inzake Vervroegde Herziening van de Erfpacht (collegebesluit van 16 september 2008, nr. BD2008-004403).
d. Het besluit inzake de conversie van tijdelijke rechten van erfpacht in voortdurende (Gemeenteblad 2001, afd. 3, nr. 29).
e. Het collegebesluit van 18 september 2012, inzake Tijdelijke aanvulling conversiebeleid voor conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten (Gemeenteblad 28 december 2012, afdeling 3B, nummer 190).

Ten behoeve van de duidelijkheid en de eenduidigheid van de uitvoering van het erfpachtstelsel gedurende de periode dat de AB 2016 wel zijn vastgesteld, maar de Overstapregeling naar de AB 2016 nog niet in werking is getreden, wordt dit beslispunt voorgelegd. Hiermee wordt voor de vijf bovengenoemde beleidsonderdelen vastgesteld, dat, waar de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor moet worden gelezen: "De meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht ", op dit moment de AB 2000. Als deze erfpachters willen overstappen naar het nieuwe stelsel, kan dat op vrijwillige basis, vanaf het moment dat overstap op basis van de (nog vast te stellen) Overstapregeling voor hen mogelijk is.

Ad 6.3. In overig aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, hiervoor

Kabinet

te lezen, dat de gemeente: "de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, van toepassing verklaart"
Voor overig aanvullend erfpachtbeleid waarin is opgenomen dat de gemeente de meest recent vastgestelde Algemene Bepalingen van toepassing verklaart, geldt dat hiervoor gelezen moet worden, dat de gemeente: "de meest recente vastgestelde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000" (AB 2000) van toepassing verklaart, behalve voor erfpachtrechten waarop de AB 2016 van toepassing zijn. Als een erfpachtrecht voor een voortdurend erfpachtrecht wordt samengevoegd met een eeuwigdurend erfpachtrecht wordt in de periode tussen vaststelling van de AB 2016 en de vaststelling van de Overstapregeling maatwerk toegepast in overleg met de erfpachter.

Ad 7. Vast te stellen het Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht en daarmee in te stemmen met:
Ad 7.1. De uitgangspunten van het Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften:
a. De erfpachtgrondprijzen worden marktconform bepaald
Op grond van de "Europese regeling ter voorkoming van staatssteun" is de gemeente verplicht grond en vastgoed tegen marktconforme prijzen te verkopen. Uitgifte in erfpacht wordt in deze regeling gelijk gesteld aan verkoop. Bij verkoop onder de marktprijs kan er sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun. De gemeente geeft de grond uit in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente biedt bij de uitgifte de grond aan tegen de marktconforme prijs die op basis van de mogelijkheden en beperkingen van het uit te geven erfpachtrecht tot stand komt en geeft geen korting op die marktwaarde.

b. Het in de markt zetten van ontwikkelposities met een tender, waarbij prijs onderdeel is van de selectiecriteria, is uitgangspunt om de marktconforme prijs te garanderen
Door marktpartijen in concurrentie te laten bieden op een ontwikkelpositie wordt gegarandeerd dat de prijs marktconform is. Bovendien geven tenders de gemeente actuele informatie over de marktprijzen van bouwrijpe kavels.

c. In de gevallen dat de erfpachtgrondprijs en daarmee de canon niet door een tender tot stand komen, worden deze bepaald op basis van de residuele methode met een minimum erfpachtgrondprijs. Voor bestemmingen waarvoor geen residuele berekening kan worden gemaakt, is een vaste erfpachtgrondprijs van toepassing
De residuele grondprijsmethode is een manier om de marktconforme grondprijs te bepalen. Deze methode is, zoals ook blijkt uit het advies van de Grondwaardecommissie, alom geaccepteerd als de methode om de grondwaarde te berekenen. Het is een simulering van de biedprijsberekening van marktpartijen.
De toepassing van een minimum grondprijs is toegelicht onder Ad 7.2.a. Het hanteren van een vaste grondprijs wordt toegelicht onder Ad 7.2.b.

Ad 7.2. De wijze waarop erfpachtgrondprijzen voor eeuwigdurende erfpacht voor de verschillende segmenten worden bepaald:
a. Er zijn minimale erfpachtgrondprijzen van toepassing. Voor het kalenderjaar 2016 is de minimale erfpachtgrondprijs (alle bedragen excl. BTW op basis van BTW-belaste leveringen):
- voor de bestemming wonen: € 210 per m² gebruiksoppervlak;
- voor de bestemming parkeerplaatsen: € 1.825 per parkeerplaats;
- voor alle andere bestemmingen: € 185 per m² bruto vloeroppervlak

Kabinet

Er worden minimale grondprijzen toegepast omdat de residuele rekenmethodiek theoretisch negatief kan uitkomen. Deze minimale grondprijzen worden jaarlijks ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Een negatieve grondprijs is in feite een bijdrage van de gemeente aan de realisatie van de opstallen. De kosten om de opstallen te realiseren overstijgen dan immers de waarde van het vastgoed na realisering. Grond is echter niet gratis. Bovendien maakt de gemeente of heeft de gemeente kosten gemaakt voor het aankopen van de grond en het bouw- en woonrijpmaken ervan. Het college is van mening dat in principe alle bestemmingen een bijdrage dienen te leveren voor dekking van de gemaakte kosten voor gebiedsontwikkeling.

b. Voor een aantal bestemmingen wordt een vaste erfpachtgrondprijs gehanteerd en de vaste erfpachtgrondprijs is gelijk aan de minimale erfpachtgrondprijs

Niet voor alle bestemmingen is het mogelijk een residuele berekening te maken. Niet alle bestemmingen kennen namelijk een (objectief te bepalen) marktwaarde, bijvoorbeeld schoolgebouwen. Het vastgoed van deze bestemmingen wordt niet verhandeld of kent geen exploitatie-inkomsten uit marktactiviteiten. Voor dergelijke bestemmingen hanteert de gemeente vaste grondprijzen. Het argument om vaste grondprijzen en geen grondprijs van nihil te hanteren is in feite gelijk aan de argumentatie bij minimale grondprijzen; iedere bestemming draagt bij aan de kosten voor verwerving en van het bouw- en woonrijpmaken. Deze vaste grondprijzen worden jaarlijks ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

c. De residuele methode leidt tot bandbreedtes van de erfpachtgrondprijzen. De nu opgenomen bandbreedtes zijn een momentopname en daarmee indicatief, omdat de marktconforme erfpachtgrondprijzen fluctueren in de tijd

In het Grondprijsbeleid wordt per bestemming een indicatie gegeven van de bandbreedtes van de grondprijzen. Deze indicatie is tijdsafhankelijk. De bandbreedtes geven inzicht aan het bestuur en de marktpartijen hoe hoog de grondprijzen ongeveer zullen zijn. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt hebben invloed op deze bandbreedtes, het is daarom een momentopname en indicatief. Het kan dus in sommige gevallen voorkomen dat de uiteindelijke grondprijs buiten de bandbreedtes vallen.

Ad 7.3. De canon wordt marktconform bepaald met de formule zoals geadviseerd door de Grondwaardecommissie eeuwigdurende erfpacht

Net zoals de erfpachtgrondprijs dient ook het canonpercentage marktconform te zijn. Het uitgangspunt is dat de keuze voor canonbetaling ook financieel gezien ongeveer hetzelfde uitvalt als de keuze voor (al-dan-niet hypothecair gefinancierde) afkoop. De canon moet daarvoor in verhouding staan tot de (rente)lasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom.

Door verschillende partijen (SEBA, erfpachters, Marktwaardecommissie) wordt het canonpercentage zoals door het college voorgesteld in de raadsvoordracht "Het eeuwigdurend erfpachtstelsel uitgewerkt" van 10 februari 2016 te hoog gevonden.

Het college komt met de onder 7.3.a t/m c toegelichte parameters op dit moment uit op 2,39% en dit is daarmee niet alleen marktconform maar ook in veel gevallen concurrerend met hypothecaire financiering. Het canonpercentage kan afhankelijk van de marktrente fluctueren tussen de 2,39% en 4,23% uitgaande van een inflatieverwachting van 2% en een risico-opslag van 1,5%.
Ook in het licht van het canonpercentage bij nieuwe uitgiften in het voortdurende erfpachtstelsel, dat een ondergrens van 3,00% voor het canonpercentage kent (en een

Kabinet

ondergrens van 2,90% resp. 3,25% voor het 10-jaar resp. 25-jaar vaste canonpercentage), is een canonpercentage van 2,39% niet hoog.
De stelling dat het canonpercentage te hoog zou zijn wordt gevoed door de huidige extreem lage rentepercentages in het interbancaire verkeer en voor staatsleningen van een beperkte looptijd.

Rentevoeten op vastgoedmarkten hebben echter een beduidend hogere ligging dan de rentevoeten die worden beïnvloed door de Europese Centrale Bank (ECB). Bovendien geldt in de huidige markt, dat rentevoeten voor lange termijn financieringen aanzienlijk hoger liggen dan voor korte termijn financieringen, omdat algemeen verwacht wordt dat de marktrentes op lange termijn niet op de huidige lage niveaus zullen blijven.
Waar hypotheekrentes vaak voor 5, 10, 20 of 30 jaar worden afgesproken, geldt bij gronduitgiften onder de AB 2016, dat deze worden gedaan voor een oneindig lange periode. Voor oneindig lange financieringsvormen bestaan in Nederland geen marktreferenties. Wel blijkt, bij vergelijking met het schaarse aantal referenties met een looptijd van 30 jaar (hypotheekrente 30 jaar vast), dat deze financieringen momenteel een rente vragen van 3,0 tot 3,5% onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), en rond de 4,0% zonder NHG. Dit is beduidend hoger dan de 10- of 20-jaar vaste hypotheekrentes.
De belangrijkste reden dat banken voor (zeer) langlopende financieringen aanzienlijk hogere rentevoeten rekenen dan voor kortlopende financieringen is, dat zij er van uitgaan dat de rente in de toekomst zal stijgen.

Bij de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel wordt gekeken naar een methode om het canonpercentage te bepalen dat leidt tot een canon die ook in tijden van hogere marktrentes de financieringslasten van de gemeente voor de gronduitgifte kan dekken want:
- doordat tegenover de gemeentelijke erfpachtuitgiften rentedragende leningen staan (waarmee de kosten van de gebiedsontwikkeling zijn gefinancierd), loopt de gemeente een relatief groot risico op toekomstige renteverliezen, wanneer de canonpercentages bij eeuwigdurende gronduitgifte lager zijn dan marktconform;
- wanneer een erfpachter kiest om canon te betalen moet de gemeente de erfpachtgrondprijs (die gelijk is aan de afkoopsom) financieren. De erfpachtgrondprijs is immers de opbrengst in de grondexploitatie van waaruit de ruimtelijke investeringen voor verwerving van de grond en bouw- en woonrijp maken worden gedekt. Een laag canonpercentage bij een stijgende rente betekent een hoger risico voor de gemeente op het niet kunnen dekken van de rentelasten met de canoninkomsten;
- een relatief laag canonpercentage leidt bovendien tot relatief weinig afkoop, en daarmee tot een groei van de gemeentelijke schuldenlast.

De afgelopen jaren is gebleken dat hoe gunstiger het canonpercentage voor de erfpachter is, des te eerder de erfpachter voorkeur geeft aan canonbetaling in plaats van afkopen. Tot 2010 koos ongeveer 80% van de erfpachters van nieuwbouwwoningen ervoor om af te kopen. Na 2010, toen het canonpercentage zeer laag was ten opzichte van de hypotheekrente, koos nog maar 20% er voor om de canon af te kopen.
Een (te) laag canonpercentage, en dus een lage canon in verhouding tot de afkoopsom, is echter uiteindelijk niet in het belang van de (toekomstige) bewoners. Te lage canonlasten vergroten het leenvermogen wat kan bijdragen aan het opdrijven van de woningprijzen. De combinatie van hoge koopsommen en lage canons verlaagt de bereikbaarheid van woningen en maakt het afkopen van de canon voor veel mensen financieel onhaalbaar.

Kabinet

Daar staat tegenover dat als het canonpercentage te hoog is, niemand meer zal kiezen voor canon; het aanbod van canon betalen voor erfpacht heeft dan geen praktische betekenis meer.

Voor de bepaling van het canonpercentage heeft het college zich laten adviseren door de Grondwaardecommissie (GWC). De GWC heeft het advies van Francke & Frijns uit 2013 gevolgd. Het college heeft besloten het advies te volgen en daarom de volgende formule voor het bepalen van het canonpercentage te hanteren: indexcanon % = (d-i) : (1+d).

De letter d staat voor de disconteringsvoet en deze is opgebouwd uit de risicovrije rente (= nominale rente) en een opslag voor risico en kosten. De letter i staat voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie. De disconteringsvoet maakt het mogelijk te rekenen met bedragen op verschillende momenten in de tijd en bedragen in het heden, een kasstroom in de toekomst en bedragen in de toekomst met elkaar te vergelijken. De verwachte prijsinflatie is nodig om de toekomstige canonbedragen in te kunnen schatten.

Belangrijk is om te kijken naar het canonpercentage in relatie tot de financieringslasten van de afkoopsom. In de grafiek "netto erfpachtlast particulier na inkomstenbelastingen", opgenomen in de bijlage 'Grafieken' bij deze voordracht, is aangegeven hoe een indexcanon en de hypotheeklasten bij afkoop van de canon zich tot elkaar verhouden. Hierin is aangenomen dat er sprake is van een belastingaftrek van 30%, een indexcanon van 2,39%, en een hypotheekrente van 2,84%.

Uit de grafiek blijkt dat de indexcanon met die parameters in aanvang financieel aantrekkelijker is dan hypothecaire financiering van de afkoopsom. Op de lange termijn zal de betalingsverplichting van de indexcanon doorlopen en zal in dit voorbeeld de hypotheeklast na 30 jaar vervallen.

Er zijn echter ook belangrijke verschillen tussen het betalen van canon en het financieren van een afkoopsom:

- Canon kan in het kader van de inkomstenbelasting bij de eigen-woningregeling bij ongewijzigd fiscaal beleid in tijd onbeperkt worden afgetrokken voor de inkomstenbelasting. Na uitgifte wordt de canon alleen aangepast met een inflatiecorrectie en is de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde na het bepalen van de canon niet meer van belang. De verplichting tot canonbetaling is eeuwigdurend danwel tot het moment dat deze alsnog wordt afgekocht tegen de dan geldende afkoopsom.
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de inflatie (hypotheekrente over een afkoopsom wordt niet geïndexeerd).
- Bij afkoop is de mogelijkheid om rentelasten af te trekken voor de inkomstenbelasting beperkt tot ten hoogste 30 jaar mits de lening gedurende die periode tenminste annuïtair wordt afgelost. Bij een hypothecaire financiering zijn de rentelasten afhankelijk van de rentevaste periode en de ontwikkelingen op de rentemarkt en blijft de hoofdsom daarbij leidend voor de hypotheeklast. Na (ten hoogste) 30 jaar is de lening voor de afkoopsom afgelost en het vastgoedvermogen van de erfpachter daarmee toegenomen.

Deze verschillen maken een één op één vergelijking tussen canon en rentelasten lastig. De benadering vanuit de woonlasten is dan ook vooral bedoeld om een indicatie van de hoogte van de canon te krijgen ten opzichte van de woonlasten bij een hypothecair gefinancierde afkoop. Daarmee wordt niet gezegd of bedoeld dat erfpacht gelijk is aan een hypothecaire financiering.

Kabinet

Toezeggingen aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening

Door leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening zijn vragen gesteld over de totstandkoming van het canonpercentage. Onderstaande vragen worden onder Ad 7.3 a t/m c beantwoord:

- Het verzoek van dhr. Boomsma (CDA) om zorg te dragen voor een goede en realistische onderbouwing van het risicopercentage.
- Het verzoek van dhr. Van Osselaer (D66) om in te gaan op het canonpercentage, waar onder begrepen wordt: risicopercentage, specificatie van de kosten en kwantificering van de risico's.
- De toezegging aan dhr. Van Osselaer dat de vraag over de principes van marktconformiteit en kostendekkendheid in de nieuwe AB's wordt meegenomen in de voordracht vrijgave AB's voor inspraak. Vervolgens is de commissie geïnformeerd dat het college op 16 februari 2016 de AB's vrijgegeven heeft voor inspraak, daarbij meewegende dat bij het nog vast te stellen grondprijsbeleid marktconformiteit en kostendekkendheid aan de orde zullen zijn.

Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening

Aan dhr. Van Osselaer is toegezegd te kijken naar de vaste canonmethode in Den Haag. In de gemeente Den Haag wordt de canon eens in de vijf jaar bijgesteld aan de hand van de rente die de gemeente betaalt op de financieringsmarkt. Gedurende deze vijfjaarsperioden wordt de canon jaarlijks geïndexeerd. De grondwaarde wordt op dat moment niet aangepast naar de actuele grondwaarde en niet aangepast aan de actuele rente. Als het canonpercentage bij uitgifte bijvoorbeeld 2,5% is en de grondwaarde € 100.000 dan is de jaarlijkse canon € 2.500. Stel dat de rente en in de situatie van Den Haag dus het canonpercentage tien jaar later 6% is, dan wordt de canon € 6.000 per jaar. Meer dan een verdubbeling van canon. De ontwikkeling van de canon is daarmee onvoldoende voorspelbaar. Een van de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel is dat de canonlasten voorspelbaar zijn; om die reden stelt het college voor om de canon eenmalig vast te stellen en de canon daarna alleen nog aan te passen met de inflatie zodat de erfpachter niet te maken krijgt met onvoorspelbare schokken in zijn canonlasten als gevolg van periodieke renteschommelingen.

a. De reële rente wordt gebaseerd op het rendement van staatsleningen met een resterende looptijd van 10 jaar en begrensd tussen de 1% en 3%

De reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting. De nominale rente wordt gelijkgesteld aan het gemiddeld effectief rendement op aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt door de markt bepaald en eenduidig gepubliceerd.
Voor de reële rente wordt een bandbreedte aangehouden. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een extreem hoge of juist een extreem lage reële rente. Een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage 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 niet te verwachten dat een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. Daarom wordt een bandbreedte gehanteerd voor de reële rente tussen de 1% en 3% in navolging van het advies van Francke & Frijns.
Op deze manier hebben extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage.

Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening

In de raadscommissie van 3 februari 2016 heeft dhr. Van Osselaer verzocht aan te geven waarom niet wordt uitgegaan van 20-jarige staatsobligaties in plaats van 10-jarige.

Kabinet

In reactie hierop: het verdient de voorkeur een zo lang mogelijke rentevaste periode als uitgangspunt te nemen. Een andere voorwaarde is dat die rentepercentages door de markt worden bepaald en openbaar en eenduidig worden gepubliceerd. Van het gemiddeld effectief rendement op aflosbare staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar zijn gegevens beschikbaar. Deze rente wordt door de markt bepaald en eenduidig gepubliceerd. Dergelijke eenduidige gegevens zijn helaas niet beschikbaar voor staatsleningen met een resterende looptijd van twintig jaar. Deze staatsleningen worden minder verhandeld. Bovendien liggen de rendementen op staatsleningen met langere looptijd hoger dan die met een kortere looptijd. Het ca-nonpercentage zou normaal gesproken dan ook hoger uitvallen wanneer wordt uitgegaan van staatsleningen met een resterende looptijd van 20 jaar, op dit moment is de ondergrens van 1% voor de reële rente alleen maatgevend. Het reële rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van 10 en 20 jaar ligt op dit moment voor beide onder de 1%.

b. De inflatieverwachting wordt vastgesteld op 2%

De inflatieverwachting is enerzijds nodig voor het bepalen van het canonpercentage voor de indexcanon en anderzijds om een bandbreedte voor de reële 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 door de discontovoet (d) met de inflatie (i) te verminderen: indexcanon % = (d-i) : (1+d).

Over de te verwachten prijsinflatie schrijft de Grondwaardecommissie 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 Francke en Frijns werd gegeven (september 2013). De GWC adviseert de inflatiedoelstelling van de ECB te gebruiken. Deze is weliswaar 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. Bovendien is de werkelijke inflatie op dit moment lager dan de doelinflatie. Deze relatief hoge inschatting van de inflatieverwachting leidt tot een lager canonpercentage en is daarmee in het voordeel van de erfpachter.

c. De risico-opslag wordt vastgesteld op 1,5%

De GWC schrijft over de risico-opslag: "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."

[redacted] 5.1.2e [redacted] 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 Francke en Frijns niet benoemen, maar er wel zijn. Omdat bij 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. Er bestaat geen eenduidige marktreferentie voor het risico-verschil tussen 10-jaar vaste rentes en eeuwigdurende rentes, maar op de hypotheekmarkt blijkt de rente voor 30 jaar al aanzienlijk hoger te zijn dan voor 10 jaar (10-jaar vast met NHG momenteel ca. 2,0%, 30-jaar ca. 3,0%; zonder NHG 10-jaar momenteel ca. 2,5-3%, 30-jaar 4% of hoger). De markt blijkt het risico van een lange rentevaste periode momenteel dus vrij hoog in te schatten.

Kabinet

De gemeente loopt dit financieringsrisico bij het uitgeven van grond in erfpacht omdat de gemeente geld leent ter grootte van de erfpachtgrondprijs en over die lening rente betaalt. In het geval van eeuwigdurende erfpacht zal de gemeente die lasten eeuwigdurend moeten dragen.

Wanneer de erfpachter canon betaalt loopt de gemeente een renterisico. De rente kan immers stijgen waardoor de rentelasten voor de gemeente toenemen terwijl de canon alleen wordt aangepast met inflatie. In de grafiek "renteontwikkelingen 1985-2015", opgenomen in de bijlage 'Grafieken' bij deze voordracht, zijn de renteontwikkelingen van de afgelopen jaren in beeld gebracht voor de Euribor, 5-jaars en 10-jaars vaste rente.

Als de erfpachter kiest om af te kopen, dan kan de gemeente met de afkoopsom de schuld aflossen. Op die manier worden rentelasten voorkomen en dat is goed voor de gemeentelijke schuldpositie.

Het is zeer denkbaar dat de huidige lage rentepercentages zich niet langjarig voordoen en dat de rentelasten op enig moment uitstijgen boven de canonopbrengsten voor de in een bepaald jaar uitgegeven erfpachtrechten. Er zou dan voor de gemeente langjarig een tekort ontstaan welke niet wordt gedekt door stijgende canonopbrengsten door de indexering. Ook loopt de gemeente, bij canonbetaling, een risico dat de erfpachter de canon in de toekomst niet (volledig) kan betalen. Dit debiteurenrisico doet zich vooral voor in tijden van economische stagnatie. In die situatie staan de gemeente verschillende middelen ter beschikking om de canonbetaling af te dwingen. In het uiterste geval kan de gemeente er toe overgaan het erfpachtrecht te beëindigen. Het is daarbij de vraag of in tijden van economische stagnatie, wanneer er weinig marktvraag zal zijn, de opbrengsten uit de veiling voldoende zijn om de kosten en achterstallige canon van de gemeente te dekken.

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. Het verschil tussen de gemiddelde spaarrente en de gemiddelde hypotheekrente is circa 2,15%. In de grafiek "Ontwikkeling hypotheek- en spaarrente 2012 t/m 2014", opgenomen in de bijlage 'Grafieken' bij deze voordracht, is dit verschil zichtbaar. 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 hypothecaire lening.

De gekozen risico-opslag moet worden gebaseerd op de financieringskosten in de markt zodat de keuze voor canon of afkoop qua financieringslasten min of meer neutraal is voor de erfpachter.

Om deze redenen is het noodzakelijk een risico-opslag te hanteren bij het bepalen van het canonpercentage. [redacted] & 5.1.2e hebben geadviseerd een risico-opslag te hanteren in een bandbreedte tussen de 1,5% en 2,0%; dit advies is overgenomen door de Grondwaardecommissie (GWC).

Kabinet

Het college heeft in de raadsvoordracht van 10 februari 2016 nog geen definitief voorstel over de risico-opslag opgenomen. Naar aanleiding van de bespreking in de raadscommissie RO op 3 februari 2016 en de binnengekomen inspraakreacties is het college van mening dat een laag canonpercentage dat tegelijkertijd voldoende zekerheid voor de gemeente biedt van belang is. Tegelijkertijd moet het canonpercentage een goede verhouding hebben tot de hoogte van de afkoopsom zodat afkopen ook een reële optie is en blijft. Het college sluit zich aan bij het opnemen van een risico-opslag binnen de bandbreedte van 1,5%-2% zoals door de GWC (op basis van studie 5.1.2e en 5.1.2e) is geadviseerd.
Het college kiest er voor 1,5% te nemen als risico-opslag, waarmee het canonpercentage met de huidige parameters (1% rente, 2% doelinflatie) uitkomt op 2,39%. Dit percentage is aantrekkelijk in relatie tot hypothecaire financiering, zorgt voor een realistische verhouding tussen afkoopsom en canonbetaling en biedt de gemeente voldoende zekerheid waar het gaat om het rente- en debiteurenrisico. Het canonpercentage kan overigens bij een stijgende rente tot maximaal 4,23% stijgen omdat de rente in bandbreedte is begrensd tussen de 1% en 3%.

Ad 7.4. De afkoopinstructie voor eeuwigdurende erfpacht
In plaats van jaarlijkse canonbetaling kan de canonbetaling ook eeuwigdurend worden afgekocht middels een afkoopsom. Voor een aantal bestemmingen stelt de gemeente de afkoop verplicht en kan de erfpachter niet kiezen voor jaarlijkse canonbetaling. In het Grondprijsbeleid en in de onderbouwing van beslispunt 7.4.b. worden de bestemmingen waarvoor afkoop verplicht is benoemd.

a. De afkoopsom wordt bepaald door het actuele canonbedrag te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde
De afkoopsom is de netto contante waarde van de canoninkomsten. Om deze te bepalen worden dezelfde disconteringsvoet en inflatieverwachting gebruikt die zijn gehanteerd voor het bepalen van het canonpercentage. Bij nieuwe gronduitgifte is de afkoopsom op het moment van gronduitgifte gelijk aan de erfpachtgrondprijs.

Als na gronduitgifte wordt gekozen voor afkoop dan wordt de afkoopsom bepaald door de actuele canon (die jaarlijks is geïndexeerd) te delen door het actuele canonpercentage. De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.

b. Bij de bestemming wonen inclusief de bijbehorende parkeervoorziening en bij sociaal maatschappelijke bestemmingen waarvoor de vaste grondprijs van toepassing is, kan de erfpachter bij uitgifte kiezen of hij periodiek canon wil betalen of de canonverplichtingen (voor de bestemming en toegestane gebruik volgens het erfpachtcontract) af te kopen. Voor alle andere bestemmingen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016, geen keuze maar is eeuwigdurende afkoop verplicht
Als bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht afkoop verplicht is heeft dat een aantal voordelen:
- De schuldpositie van de gemeente verbetert omdat met de afkoopsom de lening van de gemeente kan worden afgelost
- Het erfpachtbeheer wordt eenvoudiger in het geval van afkoop. Er hoeven geen canonfacturen te worden verzonden, er hoeft geen indexatieberekening plaats te vinden.
- Canon wordt door partijen gezien als financieringsconstructie waarbij de canon

Kabinet

wordt vergeleken met andere financieringsvormen (zoals eigen vermogen en hypotheek). Het college is van mening dat de gemeente daarin geen rol zou moeten spelen.

Natuurlijk heeft het ook een aantal nadelen als afkoop bij uitgifte verplicht zou zijn:
- Voor woningkopers kan de mogelijkheid tot canonbetaling de financieringsruimte vergroten, deze financieringsruimte zou vervallen bij verplichte afkoop. In de huidige markt wordt hierdoor niet een afname van het aantal woningen verwacht maar mogelijk zal het wel leiden tot een verschuiving waardoor aan de onderkant van de woningmarkt kopers net geen woning kunnen kopen waarbij zij dat bij de mogelijkheid van canon net wel kunnen.
- Voor commerciële partijen leidt verplichte afkoop tot een beperking van de financieringsmogelijkheden. Verondersteld wordt dat dit niet leidt tot afname van commerciële vastgoedontwikkeling.

Voor de bestemming wonen inclusief de eventueel er bijbehorende parkeervoorziening en voor sociaal maatschappelijke bestemmingen waarvoor de vaste grondprijs van toepassing is, kiest het college ervoor om bij nieuwe gronduitgiften onder de AB 2016, de erfpachter bij uitgifte de keus te bieden tussen het periodiek betalen van de canon of de canonverplichtingen (voor de bestemming en volume volgens het erfpachtcontract) af te kopen.
Een erfpachter die kiest voor periodieke canonbetaling kan altijd later alsnog kiezen voor afkoop. Wanneer de erfpachter eenmaal heeft gekozen voor afkoop, kan deze keuze niet meer worden teruggedraaid; ook niet wanneer het erfpachtrecht aan een derde wordt overgedragen.

Voor alle andere bestemmingen heeft de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte onder de AB 2016, geen keuze maar is eeuwigdurende afkoop verplicht. Deze verplichte afkoop is in ieder geval van toepassing voor de volgende bestemmingen: kantoren, datacenters, detailhandel, bedrijfsruimte, co-locatie (o.a. switch-houses, datacenters en hostingactiviteiten), horeca (inclusief hotels), laboratoria, parkeervoorzieningen niet ten behoeve van wonen, recreatie (waaronder bijvoorbeeld een casino en speelhallen vallen), reclamemasten, warmte koudeopslag en nutsvoorzieningen.
Of het betalen van een jaarlijkse canon tot de mogelijkheden behoort is afhankelijk van de "hoofdbestemming". Onder de hoofdbestemming wordt hier bedoeld de belangrijkste bestemming van het erfpachtrecht. In twijfelgevallen is de beoordeling over wat de belangrijkste bestemming is, voorbehouden aan de gemeente. Als het betalen van een canon tot de mogelijkheden behoort wordt dit opgenomen in de erfpachtaanbieding.

<u>Toezegging aan leden raadscommissie Ruimtelijke Ordening</u>
Aan dhr. Van Osselaer is toegezegd nader te kijken naar de mogelijkheden van de verplichte afkoop om daarbij onderscheid te maken tussen verschillende categorieën waarbij de financierbaarheid voor goedkope woningen een belangrijk punt is.
In reactie hierop: de verwachting is dat de financierbaarheid voor goedkopere woningen voor sommige kopers in het geding zal zijn bij het vervallen van de mogelijkheid tot canonbetaling. Voor commerciële bestemmingen speelt de keuze voor canon of afkoop wel een rol als onderdeel van de financiële overwegingen van de ondernemer. De gemeente zou geen rol in deze financiële afwegingen moeten vervullen.

Ad 8. In te stemmen met het invoeren van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften per 1 juli 2016 met de volgende uitgangspunten:

Kabinet

Ad 8.1. Contractvorming voor de erfpachtuitgifte van woningen en commercieel en maatschappelijk vastgoed die start vanaf 1 juli 2016 zal worden gevoerd onder het regime van de AB 2016 en het daarbij behorende Uitgiftebeleid en Grondprijsbeleid
Wanneer ná vaststelling door de gemeenteraad van de AB 2016, het Uitgiftebeleid en het Grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften, nieuwe selecties van marktpartijen voor en/of nieuwe onderhandelingen over uitgifte in erfpacht starten, zullen deze selecties/ contractvorming altijd uitgaan van eeuwigdurende erfpacht en de AB 2016 en het daarbij behorende Uitgifte- en Grondprijsbeleid.

Ad 8.2 Voor contractvorming die is gestart onder het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid, geldt dat de contractvorming wordt voorgezet op basis van voortdurende erfpacht. Voortzetting van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht mogelijk wanneer aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan
Op dit moment vindt er, op basis van voortdurende erfpacht, contractvorming plaats voor nieuwe uitgiften. Een eerste inventarisatie laat zien dat het op dit moment in totaal gaat om 42 projecten in de volgende vorm:
- 9 tenders (waarvan 3 gesloten maar nog niet uitgegeven en 6 lopende tenders)
- 17 onderhandse trajecten, nog zonder overeenstemming over de prijs
- 16 afgeronde onderhandse trajecten, met overeenstemming over de prijs maar nog niet uitgegeven.

Omdat de invoering van eeuwigdurende erfpacht een feit kan zijn voordat de contractvorming is afgerond of voordat de daadwerkelijke uitgifte in erfpacht plaatsvindt, is de vraag aan de orde hoe de contractvorming wordt afgerond: onder voortdurende of onder eeuwigdurende erfpacht.

a. Er is geen sprake van contractvorming middels een tender maar van onderhandse contractvorming
De gemeente kent bij uitgifte in erfpacht verschillende wijzen van contractvorming, onder andere door middel van een bouwenvelop- of een optieovereenkomst. In al deze vormen vindt op enig moment contractvorming plaats waarbij onder meer de erfpachtvoorwaarden vastgelegd worden. Bij de verschillende wijzen van contractvorming is het mogelijk dat een partij wordt geselecteerd door middel van een tender. In dat geval is een kavel op een bepaalde wijze en met bepaalde voorwaarden in de markt gezet (waarbij een model erfpachtaanbieding vaak onderdeel van de stukken is). Op basis van deze gegevens schrijven partijen zich in en wordt uiteindelijk één partij geselecteerd.

Vanaf het moment dat de kavel in de markt wordt gezet en de tenderstukken zijn gepubliceerd, is het niet meer mogelijk om hier wijzigingen in aan te brengen. Partijen gaan bij hun inschrijving uit van bepaalde uitgangspunten en hier kan niet tussentijds een wijziging in plaatsvinden. Op basis van andere uitgangspunten hadden partijen namelijk mogelijk een andere inschrijving gedaan. Alle partijen die zich inschrijven moeten van dezelfde uitgangspunten uit kunnen gaan.

Ook na selectie van een partij is het niet meer mogelijk dat de gemeente en de geselecteerde partij overeenkomen om de voorwaarden te wijzigen. Richting de andere inschrijvers is dit niet geoorloofd. De overige inschrijvers kunnen dan immers stellen dat zij op basis van andere voorwaarden een andere, meer concurrerende inschrijving zouden hebben gedaan. Door de voorwaarden te wijzigen na de selectie van een partij, wordt de tender niet correct uitgevoerd en loopt de gemeente het risico dat de andere inschrijvers dit aan de gemeente tegenwerpen.

Kabinet

Dit betekent dat in gevallen dat er sprake is van een tender onder voortdurende erfpacht het niet mogelijk is om de contractvorming voort te zetten onder de condities van eeuwigdurende erfpacht.

Voor contractvorming die onderhands plaats heeft (bijvoorbeeld zelfbouwkavels) kan onder voorwaarden zoals onder 8.2.b. t/m d beschreven wel worden besloten om de contractvorming voort te zetten op basis van eeuwigdurende erfpacht.

b. Er is nog geen mondelinge of schriftelijke overeenstemming bereikt over de grondprijs onder voortdurende erfpacht

Het voorstel is om onderhandse contractvorming die is gestart op basis van de AB 2000 alleen te wijzigen en voor het vervolg voort te zetten op basis van de AB 2016 indien beide partijen hier mee instemmen, en indien nog geen overeenstemming is bereikt over de grondprijs. Het bereiken van overeenstemming over de grondprijs kan zowel mondeling als schriftelijk plaatsvinden.

Bij een overeengekomen grondprijs is het niet mogelijk om de contractvorming onder eeuwigdurende erfpacht voort te zetten om de volgende redenen:

- In de voor voortdurende erfpacht overeengekomen grondprijs elementen zijn overeengekomen op basis van de voor voortdurende erfpacht geldende uitgangspunten. Voor eeuwigdurende erfpacht gelden andere uitgangspunten en daarnaast is het mogelijk dat inmiddels enige tijd is verstreken sinds de contractvorming en het overeenkomen van de grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht. Het is daarom niet mogelijk om de grondprijs voor voortdurende erfpacht één-op-één om te wisselen voor een grondprijs voor eeuwigdurende erfpacht. De erfpachter en gemeente zullen opnieuw in gesprek willen over de prijs en de uitgangspunten.
- Op het moment dat met inachtneming van de grondprijs bij voortdurende erfpacht de contractvorming wordt heropend op basis van eeuwigdurende erfpacht, is de Overstapregeling nog niet bekend. Dat betekent dat de wederpartij geen afweging kan maken tussen een prijs die voortkomt uit het eeuwigdurende Grondprijsbeleid enerzijds en de prijs die voort zou komen uit de Overstapregeling.

c. Het project wordt door de wijziging niet vertraagd

De gemeente vindt het belangrijk dat de afspraken over de doorlooptijd van het project ongewijzigd kunnen worden voortgezet. Indien geen vertraging te verwachten valt, kàn contractvorming verder plaatsvinden onder de AB 2016. In situaties waarin wordt voorzien dat de contractvorming onder eeuwigdurende erfpacht wel leidt tot vertraging, bijvoorbeeld omdat het bereiken van overeenstemming meer tijd vergt, zal dan ook worden besloten om de contractvorming onder voortdurende erfpacht af te ronden.

d. Aspirant-erfpachter en gemeente stemmen in met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht

Zowel de gemeente als ook de wederpartij moet instemmen met het voortzetten van de contractvorming op basis van eeuwigdurende erfpacht. De gemeente zal daarbij haar instemming alleen onthouden indien gemeente en wederpartij reeds overeenstemming over de grondprijs hebben bereikt of wanneer de wederpartij aangeeft dat de planning zoals voorgenomen niet kan worden gerealiseerd.

Ad 9. Kennis te nemen dat het wijzigingenbeleid voor in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven erfpachtrechten nog wordt uitgewerkt en vervolgens ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd

Kabinet

Vanaf 1 juli 2016 kan de contractvorming voor nieuwe gronduitgiften plaatsvinden onder de AB 2016, in eeuwigdurende erfpacht. Vanaf het moment dat de eerste percelen in eeuwigdurende erfpacht zijn uitgegeven, is het ook mogelijk dat de erfpachter verzoekt het eeuwigdurende erfpachtcontract te wijzigen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om bestemmings- en bebouwingswijzigingen of splitsingsverzoeken. Om deze wijzigingen voor eeuwigdurende erfpachtrechten mogelijk te maken stelt de gemeente wijzigingenbeleid op. Dit beleid wordt de komende tijd uitgewerkt. Het wijzigingenbeleid zal vervolgens in samenhang met de Overstapregeling aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Naar verwachting zal er in 2016 slechts een beperkt aantal gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht zijn. Veel van de gronduitgiften zullen worden afgerond onder voortdurende erfpacht, omdat het lopende projecten betreft. Dat betekent dat ook slechts in incidentele gevallen om wijziging van het erfpachtrecht zal worden verzocht. Op het moment dat zich vooruitlopend op de besluitvorming over het wijzigingenbeleid verzoeken tot wijzigingen voordoen zal de gemeente hiervoor middels maatwerk een voorstel doen.

Ad 10. Ten aanzien van de later in 2016 ter inspraak voor te leggen regeling voor overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (de Overstapregeling) kennis te nemen van de voorgenomen planning
Ad 10.1. Start inspraak: oktober 2016
Ad 10.2. Besluitvorming gemeenteraad: maart 2017
In de raadsvoordracht van 10 februari 2016 "Het eeuwigdurend erfpachtstelsel uitgewerkt" was als planning voor de Overstapregeling vermeld dat deze in mei/juni 2016 - na de inspraak over de Algemene Bepalingen - voor inspraak door het college zou worden vrijgegeven en in september/oktober 2016 ter besluitvorming zou worden voorgelegd.

Echter uit oogpunt van zorgvuldigheid is ervoor gekozen eerst het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe gronduitgiften ter besluitvorming voor te leggen en aansluitend de Overstapregeling vrij te geven voor inspraak. Zolang de AB 2016, het Uitgiftebeleid en het Grondprijsbeleid voor nieuwe uitgiften nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld kan dit de inspraak over de Overstapregeling onhelder maken. Voor insprekers is dan niet duidelijk in hoeverre het collegebesluit voor nieuwe gronduitgiften dan ook daadwerkelijk door de raad zal worden vastgesteld. Deze onduidelijkheid is ongewenst. Om die reden heeft het college er voor gekozen om1. eerst het eeuwigdurende stelsel voor nieuwe gronduitgiften ter besluitvorming aan de raad voor te leggen en de inspraak over de Overstapregeling daarna.

Met de huidige inzichten wordt start van de inspraak voorzien in oktober 2016 en kan de vaststelling van de Overstapregeling in maart 2017 plaatsvinden.
Voorwaarde hiervoor is logischerwijs dat de besluitvorming voor nieuwe gronduitgiften tijdig plaatsvindt. Ook een eventueel referendumverzoek zal van invloed zijn op de voorgenomen planning.

De Overstapregeling zal niet gelden voor in het havengebied gelegen percelen, particuliere erfpacht en woningen van woningbouwcorporaties. De precieze voorwaarden worden opgenomen in de Overstapregeling.

Zoals in de raadsvoordracht "Uitwerking van het eeuwigdurende stelsel" van 10 februari 2016 aangegeven, werkt het college de Overstapregeling mede in overleg met stakeholders uit waarbij:
a. Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel vrijwillig is, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak.

Kabinet

b. De gemeente de huidige rechten en (financiële) verplichtingen respecteert en verwerkt in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Dit betekent dat contracten financieel worden uitgediend en dat waardeverschillen worden verrekend bij overstap.
c. De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt voor woningen bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de buurtstraatquote en deze met 1% te verlagen om tot de erfpachtgrondwaarde voor bestaande woningen te komen. Voor commercieel vastgoed wordt de methode nog uitgewerkt.
d. Uitgangspunt bij de eerste aanbieding voor overstap zal de WOZ-peildatum van 1-1-2014 zijn. Bij latere aanbiedingen is de WOZ-peildatum het moment van de aanbieding minus twee jaar.
e. Uitvoerbaarheid en het te verwachten aantal overstappers de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen ontvangen zullen bepalen.
f. De gemeente de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting zal geven om de overstap financieel redelijk te laten zijn. De gemeente is niet voornemens om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren maar vindt wel dat de inkomsten van de gemeente op korte termijn niet mogen verslechteren.

Daarnaast zijn aan de raadscommissie RO de volgende toezeggingen gedaan, waarbij is aangegeven dat de invulling van deze toezeggingen wordt betrokken bij de uitwerking van de Overstapregeling en het daarbij behorende Grondprijsbeleid. Dit betreft:
- Beantwoording van de vragen van de leden Van Osselaer, Van der Ree en Abid bij de bespreking van mondelinge vragen inzake verlengde afkoop onder voortdurende erfpacht in de vergadering van 23 september 2015.
- "Erfpacht eeuwigdurend niet duurder dan canonherziening in voortdurend" (dhr. Boomsma): de variant CDA volgens de berekenwijze dat de invoering van eeuwigdurende erfpacht niet duurder is dan de canonherzieningen in het voortdurende stelsel wordt uitgewerkt.
- "Overstapregeling vergelijking" (dhr. Van Osselaer): bij de uitwerking van de Overstapregeling zal een toelichting op verschillen met de Utrechtse en Rotterdamse overstapmodellen worden gegeven.
- "Particuliere verhuur en stijging erfpacht" (dhr. Van der Ree): een voorstel wordt gedaan om het probleem van particuliere verhuur en erfpachtstijging te adresseren.

Bij het voorleggen van de Overstapregeling aan de raadscommissie RO en de raad zal de invulling van deze toezeggingen worden meegenomen.

Ad 11. In te stemmen met bijgaande raadsvoordracht, waarmee de raad bovengenoemde beslispunten 1 tot en met 10 worden voorgelegd, met dien verstande dat:
- **de raad niet wordt gevraagd in te stemmen met de Nota van Beantwoording (beslispunt 2 van deze collegevoordracht), maar kennis te nemen van deze Nota;**
- **de raad met een aanvullend beslispunt (punt 11 in de raadsvoordracht) wordt gevraagd in te stemmen met publicatie van de "Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016" en het "Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht" als bijlagen bij de publicatie van het raadsbesluit "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" in afdeling 3A van het Gemeenteblad**

Kabinet

De formulering van de beslispunten en de bijbehorende onderbouwing in de raadsvoordracht identiek aan de formulering in deze collegevoordracht, met uitzondering van:

- de raad wordt gevraagd kennis te nemen van de Nota van Beantwoording in plaats van hiermee in te stemmen;
- omdat de AB 2016 en het Uitgiftebeleid eeuwigdurend van toepassing zijn, is het van belang dat deze eenduidig traceerbaar zijn; dit wordt bereikt door publicatie en daarmee vastlegging in het Gemeenteblad. Het besluit tot publicatie van deze documenten als bijlagen bij het raadsbesluit is aan de raad. Beslispunt 11 in de raadsvoordracht luidt:
  "11. In te stemmen met:
  a. Publicatie van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 (bijlage 3 bij de raadsvoordracht) als bijlage A bij de publicatie van het raadsbesluit "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" in afdeling 3A van het Gemeenteblad;
  b. Publicatie van het Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht (bijlage 4 bij de raadsvoordracht) als bijlage B bij de publicatie van het raadsbesluit "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" in afdeling 3A van het Gemeenteblad."

Voor het overige is de raadsvoordracht inhoudelijk gelijk aan deze collegevoordracht.

Ad 12. Geheimhouding op te leggen tot 26 mei 2016 op deze voordracht en de meegezonden bijlagen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet, jo. artikel 10, lid 2, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur

Op deze voordracht en de meegezonden bijlagen wordt tot 26 mei 2016 geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 van de Gemeentewet. Dit met een beroep op artikel 10 lid 2, onder f en g van de Wet Openbaarheid Bestuur. Het politieke besluitvormingsproces kan onder druk komen te staan als deze voordracht en de bijlagen openbaar worden gemaakt voor daarover door het college een besluit is genomen. Dit leidt tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding wordt opgelegd tot 26 mei 2016.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften zullen grondopbrengsten worden gegenereerd op basis van eeuwigdurende erfpacht. De grondprijzen in de gemeente worden marktconform bepaald. Dat betekent dat zij in de markt (bijvoorbeeld door tenders) tot stand komen of in geval van onderhandse contractvorming op basis van marktonderzoek tot stand komen. De gemeente veronderstelt dat de invoering van eeuwigdurende erfpacht niet leidt tot een afname van de grondopbrengsten. In de huidige markt stijgen de opbrengsten uit de grond als gevolg van de economische ontwikkelingen. De komende 50 jaar zullen er als gevolg van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe gronduitgiften geen afnemende maar mogelijk wel toenemende opbrengsten zijn. Daartegenover staat op de lange termijn het effect van het vervallen van de canonherziening einde tijdvak, waarmee hogere grondprijzen op basis van marktontwikkelingen na 50 jaar en daarna niet meer aan de gemeente toekomen.

Portefeuille Grondzaken

Agendapunt 0

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de collegevergadering van 24 mei 2016

B&W

Kabinet

Conclusie:

Communicatie

Binnen de gemeente

Na openbaarmaking: - Verzending via de dagmail van de raadsvoordracht en bijbehorende bijlagen aan de raadscommissie RO. - Opnemen in de besluitenlijst. - Publicatie van de raadsvoordracht en de bijbehorende bijlagen op de website http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/ruimte-economie/vernieuwing/

Buiten de gemeente

Persbericht. Publicatie van de raadsvoordracht en de bijbehorende bijlagen op de website http://www.amsterdam.nl/erfpacht.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2016-029488	4. Uitgiftebeleid voor eeuwigdurende erfpacht.pdf(pdf)
AD2016-029493	6. Concept-raadsvoordracht.pdf(pdf)
AD2016-029482	1. Bijlage grafieken.pdf(pdf)
AD2016-029485	2. Nota van beantwoording inspraak eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften.pdf(pdf)
AD2016-029491	5. Grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht.pdf(pdf)
AD2016-029501	3. Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016.pdf(pdf)
AD2016-028729	College van B&W Advies(pdf)
AD2016-028728	College van B&W Voordracht(pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e geo, , 5.1.2e)amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

11965