[redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]

From: [redacted]
Sent: Wed 2/15/2017 5:23:20 PM
Subject: RE: Bijpraten werkgroep juridische effecten
Received: Wed 2/15/2017 5:23:22 PM

Hoi allen,
Retour met Reflecties in Rood
Groeten,
[redacted]

[redacted]

Verzonden: dinsdag 14 februari 2017 11:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Bijpraten werkgroep juridische effecten

Goedemorgen werkgroep juridische effecten,

Zoals beloofd een mail om jullie als werkgroep juridische effecten bij te praten.

I. BT VES

Gister was het bestuurlijk team. Een andere sfeer door andere samenstelling. Zoals jullie weten is wethouder Kock uit het BT gestapt, dus nu nog maar twee wethouders over. Een aantal beslissingen zijn genomen, maar ook best wat beslissingen zijn uitgesteld, in het zogenoemde 'mandje' geplaatst. Een aantal hiervan zet ik voor volgende week op de agenda voor de werkgroep juridische effecten. Er komt een vervanger voor Kock; Abdeluheb Choho zal voortaan onderdeel zijn van BT VES.

In de bijlage de stukken die zijn aangeleverd voor het BT. Hieronder kort de beslissingen die genomen zijn, waarbij ik dieper inga op notitie 3, aangezien daar het meest over gesproken is.

NOTITIE 3: aanzet tot verdere uitwerking van de Overstapregeling nav de inspraak

<u>Vasthouden aan uitgangspunten</u>
BT: De wethouders zijn het eens om vast te houden aan de volgende uitgangspunten:

1) Het advies van de GWC:

   a) Respecteren (financieel uitdienen) bestaande contracten.
   b) Residuele berekening grondwaarde met WOZ 1-1-2014.
   c) Korting die het interessant maakt om over te stappen.

2) De gemeente kiest wel voor een lagere erfpachtgrondwaarde dan GWC:

   a) Hogere stichtingskosten + vervallen verouderingsfactor = lagere erfpachtgrondwaarde

3) De gemeente kiest voor één systeem van grondwaardebepaling voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

<u>Knoppen waaraan we kunnen draaien</u>
Daarna hebben we besproken aan welke knoppen nog gedraaid kunnen worden, waarbij wij hebben aangegeven dat de voorstellen nog niet zijn doorgerekend. Hieronder per punt de beslissing vanuit het BT:

<u>Technische verbeteringen</u>

1) WOZ 1-1-2014 of 1-1-2015

Het beleid schrijft voor dat bij overstappen de WOZ van 2 jaar eerder wordt gehanteerd. Bij overstappen in 2017 zou dat betekenen dat rekening wordt gehouden met de WOZ van 1-1-2015. Omdat dit gemiddeld genomen nadelig is voor de erfpachter dan de eerder gehanteerde 1-1-2014 is besloten om uit te gaan van de WOZ van 2014. Richting erfpachters is deze keuze als korting/voordeel gepresenteerd.

Er is echter een aantal erfpachters voor wie de WOZ van 1-1-2015 lager uitvalt dan die van 2014. Zij hebben dus een nadeel van deze

keuze. Omdat het de bedoeling van de keuze voor 2014 was om de erfpachter een voordeel te geven ligt het dus voor de hand om de WOZ van 2015 te hanteren als deze voordeliger is dan die van 2014. Het kiezen voor de laagste WOZ betekent een voordeel voor de betreffende erfpachter en dus een financieel nadeel voor de gemeente.
Het betekent ook dat er bij WOZ2015 als laagste waarde geen sprake is van de korting die gemiddeld optrad bij WOZ2014 tov WOZ2015 (vanuit perspectief van de erfpachter is minder duur nog steeds geen voordeeltje)
BT: eens om dit eerste drie jaar na vaststelling te doen. **Wil dat zeggen WOZ-2jaar tenzij WOZ-3 jaar voordeliger is? Zie ook bij 5**
ACTIE: dit moeten we aanpassen in de Overstapregeling

2) Funderingskosten opnemen in de herbouwkosten

De funderingskosten zitten nu niet in de stichtingskosten omdat de gemeente er vanuit gaat dat de fundering kan worden hergebruikt. Eigenlijk is dat niet helemaal fair omdat we daarmee de waarde van de fundering toerekenen aan de locatie terwijl het gaat om geld in 'stenen'. Het voorstel is dan ook om de funderingskosten op te nemen in de herbouwkosten. Dit zal voor eengezinswoningen en kleine woningen een groter effect hebben dan op appartementen en grote woningen. Het opnemen van de funderingskosten in de herbouwwaarde leidt tot een voordeel voor de erfpachter (lagere erfpachtgrondwaarde) en dus tot een financieel nadeel voor de gemeente.

BT: heeft de opdracht gegeven dit uit te werken. Zit nog wel in het 'mandje'

3) Begrenzen van de "herbouwkosten curve"

Zoals in de notitie over de herbouwkosten is te zien zijn per woningtype curves gemaakt waaruit duidelijk wordt dat de kosten per m2 voor een grote woning lager zijn dan voor een kleine woning. Dit is gebaseerd op het idee dat in een kleine en grote woning maar 1 keuken zit en 1 badkamer, etc. Niet alleen dat, maar verhoudingsgewijs weinig constructies/omhullende vlakken (gevels/woningscheiding) etc waardoor prijs per m^3 lucht laag is (vergelijk met transportloods).. Deze curve blijft dalen voor grote woningen terwijl er ook een moment is waarop in een grote woning een extra badkamer e.d. wordt opgenomen. Er is dan ook wat voor te zeggen om de curve aan de onderkant te begrenzen.
In herbouwkosten heb je het bij een gegeven woninggrootte dan over een verschil in de kosten van installaties en vaste inrichting (waterleiding, riolering, ventilatie,, tegelwerk, sanitair) ten opzichte van een "normaal" ingerichte kamer. Hoe verhoudt dit zich tot punt 4 (kwaliteit). Als we niet oppassen zitten we opnieuw met een aanpassing om "badkamerboetes" te vermijden
BT: eens

4) De kwaliteit van duurdere woningen zwaarder laten wegen

In de herbouwkosten is rekening gehouden met een gemiddelde prijs per m2. Er wordt een toeslag gehanteerd voor duurdere woningen en een afslag voor goedkopere woningen. Met deze toeslag wordt het kwaliteitsverschil tussen een goedkopere en een duurdere woning geprijsd (duurdere woningen kennen een gemiddeld genomen duurder materiaalgebruik) ten opzichte van de gemiddeld berekende woning.
Woningen die duurder zijn dan de gehanteerde gemiddelde marktwaarde krijgen een kwaliteitstoeslag van € 4 per m^2 op de herbouwkosten voor elke € 100 per m^2 hogere WOZ-waarde. Goedkopere woningen krijgen een kwaliteitsafslag van € 3 per m^2 op de herbouwkosten voor elke € 100 per m^2 lagere WOZ-waarde.
Deze toeslag is deels arbitrair en zou ook 6, 8 of 10 euro kunnen zijn. Dit zal vooral effect hebben op duurdere woningen die daardoor lagere herbouwkosten en vervolgens een lagere BSQ zullen krijgen.
BT: in het mandje

5) De WOZ-waarde van 1-1-2014 langer geldig

De erfpachter die van de WOZ-waarde van 1-1-2014 wil gebruiken moet in 2017 besluiten om over te stappen. Die tijd is erg kort en legt veel druk op het half jaar van besluitvorming. Daardoor krijgen erfpachters het idee dat ze worden gedwongen, te meer er voor de jaren daarna geen korting wordt gegeven en daardoor overstappen ieder jaar onaantrekkelijker wordt. **Niet juist; artikel 14 gaat voor de berekening van de erfpachtgrondwaarde en canonpercentage uit van de parameters die gelden op het moment dat een volledig verzoek is ontvangen en voldaan is aan de voorwaarden van schoon over". Als er dit jaar een grote vraag naar aanbiedingen tot overstap is, dan blijven de dit jaar geldende parameters van kracht ongeacht het jaar waarin de gemeente aan behandeling toekomt. Na ontvangst van de aanbieding (die tot niets verplicht) heeft de erfpachter 2 maanden om te besluiten al-dan-niet op het gemeentelijk aanbod in te gaan. Die acceptatietermijn is gelijk gesteld aan de acceptatietermijn van CHET-aanbiedingen om te voorkomen, dat de aanbieding tot overstap nog geldig zou kunnen zijn nadat de aanbieding CHET is geaccepteerd of afgewezen. Hoewel financiering alleen aan de orde is als wordt afgekocht zou je nog na kunnen**

Overwegen in het bericht van acceptatie aan een keuze voor afkoop een ontbindende voorwaarde van financiering te verbinden.
Door de WOZ-waarde van 1-1-2014 ook voor overstappen in 2018 of verder te handhaven zou die druk worden weggenomen om snel te beslissen. Tegelijkertijd neemt ook de urgentie om over te stappen af al heeft ook dat op zich al directe financiële gevolgen. Daardoor neemt de transparantie van de rekentool overigens weer af: immers een jaar later overstappen is één jaar minder inflatiecorrectie maar bij afkoop een jaar verlies van de split tussen inflatie en disconteringsvoet plus bij actueel canonbetalend marginale afname afkoopsom lopende canon. Als die periode oneindig zou worden gemaakt zou het betekenen dat het afromen per 1-1-2014 stopt en dat de inkomsten van de gemeente altijd overeenkomen met de inkomsten die nu zijn bepaald bij "iedereen stapt over in 2017". Wellicht dat het verlengen van de periode met 3 jaar een goede balans is tussen het creëren van rust zonder dat de urgentie van overstappen helemaal verdwijnt.
Voor de gemeente maakt dit in financiële zin niet uit. Immers, de gemeente ging er vanuit dat wanneer iedereen in 2017 zou overstappen de gemeentelijke inkomsten over 100 jaar bezien een miljard lager zouden uitvallen dan in het voortdurende stelsel het geval zou zijn geweest. Als de WOZ-waarde van 1-1-2014 langer wordt gehandhaafd zal het inkomstenverschil (de inflatie buiten beschouwing latend) nooit groter dan dat miljard worden.

BT: eens om dit tot drie jaar na vaststelling te doen. **Wil dat zeggen, dat we bij aanvragen tot 31 december 2019 uitgaan van de laagste WOZ-waarde over de peildata ① 1 januari 2014 (WOZ 2015), → 1 januari 2015 (WOZ 2016), □ 1 januari 2016 (WOZ 2017)? Creëren we dan ook niet een bezwaarrun op de WOZ-beschikking 2017 (immers geen risico want laagste en bezwaar loopt veel sneller gelet op impact op erfpachtgrondwaarde**
ACTIE: dit moeten we aanpassen in de Overstapregeling

6) Afslag bij huur

In het voorstel zoals dat in de inspraak ligt wordt voor erfpachtrechten waarvoor de bestemming verhuur in het erfpachtcontract is opgenomen een afslag van 5% gehanteerd. Deze 5% is gebaseerd op het gemiddelde waardeverschil van verhuurde panden ten opzichte van niet verhuurde panden.
Overwogen zou kunnen worden voor erfpachtrechten waarvoor in het erfpachtcontract wordt vastgelegd dat het om sociale huur gaat in plaats van 5% een hoger kortingspercentage te hanteren. Hierbij moet de handhaafbaarheid van deze maatregel nog wel worden onderzocht. **Op dit moment zijn we druk in de weer om huurprijzen bij middeldure huur en studenten-/jongerenwoningen bindend in de erfpachtvoorwaarden vast te leggen. Dat zou je ook naar andere marktsegmenten uit kunnen breiden, maar dan voldoet door onder andere de relatie tussen huurhoogte en woninggrootte en de daaruit voortvloeiende mate van marktconformiteit (of gebrek daaraan) een generieke benadering (kortingspercentage) naar mijn mening niet.**

BT: in 'mandje'
ACTIE: graag bespreek ik volgende week tijdens het WG jur effecten of dit kan en wat de juridische consequenties hiervan zijn.

7) Andere betaalvormen

Uit de inspraak komen 2 vragen met betrekking tot de betaalvorm:

a) Verschillende canon betalende insprekers geven aan om bij overstappen de huidige canon te blijven betalen en de toekomstige eeuwigdurende canon nu af te kopen. Deze optie is op dit moment niet mogelijk. De optie kent geen financieel nadeel voor de gemeente en heeft als enige 'nadeel' dat hierdoor in de markt naast canon betalend en afkoop er een derde smaak zou zijn.
BT: akkoord

b) Ook zijn er canon betalende erfpachters voor wie de eeuwigdurende canon lager uitpakt dan de voortdurende nu is. Deze erfpachters willen graag onmiddellijk overstappen **naar de eeuwigdurende canon zonder het lopende tijdvak uit te dienen**. Dat is op zich een charmante gedachte, je zou alle erfpachters de mogelijkheid kunnen geven om de canonbetaling van het huidige contract in te ruilen voor het nieuwe contract. Het probleem hiervan evenwel is dat als je consequent bent je ook de afgekochte rechten daartoe in de gelegenheid zou moeten stellen. Dat zou betekenen dat de gemeente geld zou moeten terugbetalen bij lopende afgekochte rechten **(of die restitutie verrekenen in de eeuwigdurende afkoop)**. Eerder heeft het BT besloten dat dit een ongewenste situatie zou zijn. Afgekochte rechten die mogelijkheid om de betaalverplichting van het huidige contract om te zetten naar het eeuwigdurende contract zal rechtsongelijkheid met zich meebrengen. **Ook zouden erfpachters die een eeuwigdurende canonverhoging in het vooruitzicht hebben een vergelijkbaar voordeeltje kunnen claimen**
BT: in mandje

ACTIE: graag bespreek ik volgende week tijdens het WG jur effecten of dit kan en wat de juridische consequenties hiervan zijn

(vooral 7b)

Bestuurlijke keuzes

8) BSQ bandbreedte

De BSQ kent een bandbreedte van 5%. Ambtelijk is dit vormgegeven door de berekende BSQ met 5% te verhogen. Het college was echter in de veronderstelling dat de bandbreedte was ontstaan door de berekende BSQ met 2,5% te verlagen voor de ondergrens en met 2,5% te verhogen voor de bovengrens. Deze omissie kan worden hersteld door de berekende BSQ's met 2,5% te verlagen. De coalitie zou vervolgens kunnen kiezen om de onderkant van de bandbreedte aan te houden en daarmee feitelijk een verlaging van de BSQ met 2,5% te realiseren. **Ik ga er van uit (had de illusie), dat de huidige bandbreedte verband hield met de huidige stand van de techniek, die bij uitvoering in de uiteindelijke aanbiedingen uitmondt in bedragen en niet op bandbreedtes. Wat is dan het effect van een dergelijke verlaging anders dan een tijdelijke effect in de rekentool waarin we met een bandbreedte werken en daardoor mogelijke demping van de door de uitkomsten van de rekentool gegenereerde commotie?**

BT: in 'mandje'

9) Korting

De Overstapregeling bevat geen korting waar die door erfpachters wel werd verwacht (**mede op basis van ① de bestaande CHET-praktijk bij canonbepaling door deskundigen, → de referte daaraan door de GWC, de uitkomsten in andere gemeenten en de uitlating "het begint niet met…")** . Het voordeel van 1-1-2014 **en de opname van 15% sloopkosten in de herbouwkosten** wordt niet als korting ervaren **en de 10% discount van eigendoms- naar erfpachtgrondwaarde als too little too late waarnaast**, en tevens zijn de canonsprongen voor sommige erfpachters groot en dat wordt toch als referentie genomen. In de raadscommissie leek brede steun voor het verkleinen van de canonsprongen zodat voor erfpachters de stap hanteerbaarder wordt. Dat geeft derhalve mogelijk ook ruimte voor het geven van korting. Deze korting zou voor alle erfpachters een gelijk percentage kunnen zijn. Consequentie daarvan zou zijn dat vooral de dure woningen daarvan profiteren. Er zou ook een vorm kunnen worden gekozen waarbij de korting voor goedkope woningen een hoger percentage kent dan de korting voor dure woningen. Op die manier is in absolute zin het effect nog steeds het grootst bij de duurdere woningen maar is het verschil in verhouding groter voor de goedkopere woningen en dat is wellicht een goede balans.

a) **Het investerings- en ontwikkelrisico van de erfpachter**

Nu valt alle waardeontwikkeling toe aan de gemeente, dit terwijl ook de erfpachter in de buurt heeft geïnvesteerd en aan de ontwikkeling heeft bijgedragen. Overwogen zou kunnen worden om de herbouwkosten met een percentage "ontwikkelrisico/investeringsrisico eigenaar" op te hogen. Een dergelijk percentage is arbitrair en zou bijvoorbeeld 5%, 10% of 15% kunnen zijn.

Deze afslag zou tot een lagere erfpachtgrondwaarde leiden en dus tot een voordeel voor de erfpachter en een financieel nadeel van de gemeente.

BT: in 'mandje'

ACTIE: graag bespreek ik volgende week tijdens het WG jur effecten of dit kan en wat de juridische consequenties hiervan zijn

10) Aktekosten voor rekening gemeente

Het feit dat de rekening voor de aktekosten bij de erfpachter wordt gelegd is een obstakel voor overstappen. Als de gemeente deze kosten voor haar rekening neemt wordt dat obstakel weggenomen. Bijkomend voordeel is dat de gemeente dan ook invloed heeft op de kwaliteit van de akte door het kiezen van de notaris. **Liever selectie, waarbij mate van samenwerking en stroomlijning van processen (consolideerde akte) en standaardisatie akten naast de mede daardoor lagere kosten en prijs selectiecriterium is.** Consequentie is dat daarmee de incidentele uitgaven voor de gemeente bij de invoering van de Overstapregeling zullen stijgen. Door het vergoeden van de aktekosten te begrenzen tot bijvoorbeeld 3 jaar wordt een positieve prikkel geïntroduceerd om over te stappen en wordt voorkomen dat notarissen zich kunnen instellen op de toezegging van de gemeente dat de gemeente de kosten draagt omdat dit waarschijnlijk tot stijging van de tarieven zal leiden. **Ook dan zou je uit ervaringen over de eerste jaren tot een belangrijke benchmark met bijbehorend lage tarieven kunnen komen.**

BT: in 'mandje'

11) Aanpassing canonpercentage

- Het canonpercentage kent met een risicopercentage van 1,5% een ondergrens van 2,39%. Indien zou worden besloten om het

risicopercentage te verlagen daalt de ondergrens van het canonpercentage. Daarmee worden de canonbedragen lager maar neemt in verhouding de afstand naar de afkoopsom toe.

- Nadat het canonbedrag is vastgesteld wordt jaarlijks dat canonbedrag aangepast bij inflatie. Bij deflatie vindt er geen aanpassing plaats en daartegen is nog steeds veel bezwaar. Er zou kunnen worden overwogen om deflatie alsnog van toepassing te verklaren. **Pleit bovendien voor dat in de periode 1963 -2016 één jaar sprake is geweest van 0,5% deflatie. Materieel nauwelijks betekenis, signaalwaarde hoog**

Voor het aanpassen van het canonpercentage zal het besluit van juni 2016 over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften evenals de daarbij horende AB2016 moeten worden aangepast. **Er is zeer bewust voor gekozen de wijze van vaststelling van het canonpercentage in tegenstelling tot AB2000 niet in de AB2016 maar in het grondprijsbeleid te regelen. Weliswaar liggen daarin zowel ondergrens als bovengrens vast, maar dit beleid maakt geen deel uit van het recht, zodat een erfpachter geen zekerheid heeft over het canonpercentage dat voor een eventuele canonherziening (AB2016 – art 20) zal worden gehanteerd; dat kan immers relatief eenvoudig worden aangepast als de rente langdurig boven de bovengrens stijgt (wat in wezen in de risico-opslag en inflatiecorrectie is verdisconteerd).**

BT: in 'mandje'

NOTITIE 4: Verwerking inspraakvragen en vragen en onderwerpen vanuit raadscie RO
BT: akkoord

NOTITIE 5: toelichting op de herbouwkosten voor residuele grondwaardebepaling
BT: deze notitie wordt openbaar gemaakt. Daarbij moet ook nog worden uitgezocht hoe verzekeraars rekenen. **Verzekeraard berekenen een verzekerde waarde, die ① grondslag is voor de premiebepaling en → toereikend moet zijn om de herbouwkosten bij 100% verlies te betalen. Herbouwkosten ≠ herbouwwaarde of opstalwaarde.**

NOTITIE 6: concept beantwoording schriftelijke vragen raadsleden Van Osselaer en Moorman
Conform besloten er komen nog wat aanpassingen. De beantwoording gaat naar college van 7 maart (@ 5.1.2e wij nemen de opmerkingen van 5.1.2e en jou nog mee)

II. Morgen in de gemeenteraad
Actualiteit van het lid Boomsma inzake de inspraak op de overstapregeling voor bestaande erfpachters op eeuwigdurende erfpacht en het betrekken van de grondwaardebepaling daarbij (zie bijlage).
Kort gezegd stelt Boomsma voor om de grondwaardebepaling te betrekken bij de inspraak. Zal vooral een politiek debat worden.
Vanochtend hebben we VdBurg een korte mail gestuurd, ik heb al contact gehad met DJZ en ik zal morgen(avond) aanwezig zijn om eventuele vragen van VdBurg te beantwoorden.

Heel wat leeswerk he! Als er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Groeten 5.1.2e