Nummer BD2015-010169
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Ter bespreking en ter kennisneming voor de commissievergadering van 28 oktober 2015

Portefeuille **32**
Agendapunt **18**
Datum besluit B&W **6 oktober 2015**

Onderwerp

Bestuurlijke reactie op het advies Schoon schip van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

1. Het rapport "Schoon schip, Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht" dd. 18 juni 2015 en bijbehorende appendices I en II. Het rapport bevat een advies voor de beste wijze waarop de grondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht gestalte kan krijgen en op basis van welke financiële voorwaarden huidige erfpachters een aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht zouden kunnen krijgen. Hoofdpunten zijn:
   a. De residuele methode is uitgangspunt voor de grondwaardebepaling. Gebruik de WOZ-waarde als vertrekpunt door de grondwaarde te verlagen met de opstalwaarde, waarbij de opstalwaarde wordt gevormd door vermenigvuldiging van de herbouwkosten met een verouderingsfactor.
   b. Hanteer voor de canonbepaling een formule, waarin de grondwaarde wordt vermenigvuldigd met een canonpercentage dat wordt gebaseerd op actuele disconteringsvoet die wordt bepaald aan de hand van gegevens inzake de reële rente, de verwachte inflatie en een risico-opslag.
   c. Bied de erfpachter drie betalingsvormen aan: vaste canon, geïndexeerde canon en afkoop.
   d. Overweeg bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht een nader te bepalen korting zodat het verschil tussen de huidige praktijk en het aanbod om over te stappen met elkaar in verhouding wordt gebracht.
   e. Respecteer lopende erfpachtcontracten; overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig.

2. De brief d.d. 6 oktober 2015 van het college van B&W met de bestuurlijke reactie van het college op het advies van de grondwaardecommissie (GWC).
   Hoofdpunten zijn:
   2.1. Het college vindt het belangrijk dat een eeuwigdurend erfpachtstelsel wordt ingevoerd zodat:
      - de erfpachter met een eeuwigdurend erfpachtcontract niet meer wordt geconfronteerd met een canonherziening einde tijdvak;
      - de erfpachter met een voortdurend erfpachtrecht in staat is om over te stappen naar een eeuwigdurend stelsel en in staat deze afweging individueel zowel inhoudelijk (zekerheid) als ook financieel te kunnen maken.
   2.2. Het college heeft de uitwerking van de methode-GWC nog niet afgerond maar staat in beginsel positief tegenover het advies van de GWC. Het advies geeft de benodigde handvatten om een erfpachtstelsel uit te werken dat erfpachters de gewenste zekerheid biedt over de erfpachtkosten.
   2.3. Het college is voornemens om het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van het GWC-advies uit te werken. De volgende stappen worden hiervoor

gezet:

a. Grondwaarden berekenen conform GWC-advies, testen op consistentie en afzetten tegen grondprijzen van het huidige voortdurende erfpachtstelsel.
b. De wijze van overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht in beeld brengen; hierbij worden uitgewerkt het respecteren van bestaande rechten, een korting en implementatie.
c. De financiële consequenties voor erfpachter en gemeente worden in beeld gebracht.
d. De WOZ, de opstalwaarde en de betalingsvormen afkoop, indexcanon en vaste canon worden uitgewerkt.

2.4. De GWC-methode is voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd uitgewerkt. Niet alle parameters zijn aangereikt. De gemeente zal de methode voor de grondwaardebepaling voor deze functies zelf nader inrichten.

2.5. Het college zal op basis van de onder 2.3 en 2.4 beschreven uitwerking de uitgangspunten voor de Algemene Bepalingen en Overstapregeling in januari 2016 vaststellen en dit besluit vervolgens ter instemming voorleggen aan de gemeenteraad. De Algemene Bepalingen en de Overstapregeling zullen op basis hiervan worden uitgewerkt. De Algemene Bepalingen zullen na dit raadsbesluit door het college worden vrijgegeven voor inspraak, de overstapregeling volgt halverwege 2016.

Wettelijke grondslag

Art. 169 Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

In het coalitieakkoord 2014-2018 is opgenomen dat het huidige erfpachtstelsel voor voortdurende erfpacht wordt vervangen door een stelsel van eeuwigdurende erfpacht. Het college heeft op 18 november 2014 het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht voor de vernieuwing vastgesteld. Hierbij heeft het college ingestemd met de uitgangspunten voor de stelselvernieuwing en de opdrachtformulering voor advies door een onafhankelijke grondwaardecommissie (GWC). De GWC is, kort gezegd, gevraagd om te adviseren over de methode van bepaling van de grondwaarde, canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht en de wijze waarop een waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht kan worden verrekend.

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). In dit definitieve document is de opdrachtformulering aan de GWC ongewijzigd gebleven ten opzichte van het concept-Startdocument.

De GWC, bestaande uit de hoogleraren 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e heeft op 18 juni 2015 haar advies "Schoon schip" uitgebracht en gepresenteerd aan de leden van de raadscommissie RO. Vervolgens hebben raadsfracties en de Stichting Erfpachter Belang Amsterdam (SEBA) schriftelijk vragen gesteld. Deze vragen en de

beantwoording daarvan door de GWC zijn op 16 juli 2015 via dagmail verzonden aan de raadscommissie RO en opgenomen in bijlage 5 bij deze voordracht.
Op 27 augustus 2015 heeft een informatieve bijeenkomst met de GWC en de raadscommissie RO plaatsgevonden, waarin de GWC aanvullende vragen van leden van de raadscommissie heeft beantwoord. Met deze bijeenkomst heeft de GWC haar opdracht afgerond.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat bij de erfpachtvernieuwing een uitgewerkt voorstel komt om speculatie tegen te gaan. De raad heeft op 17 december 2014, bij de behandeling van het concept-Startdocument, motie 1262 inzake het tegengaan van speculatie en motie 1263 inzake de beschouwing van lange-termijneffecten van de hervorming van erfpacht aangenomen. Voor de wijze van afdoening van motie 1262 wordt het college op 6 oktober 2015 een voorstel voorgelegd.

Bij de behandeling van het definitieve Startdocument op 10 juni 2015 heeft de raad motie 571 aangenomen. In deze motie behoudt de raad zich "bij de besluitvorming over de stelselwijziging naar Eeuwigdurend 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".

Het rapport "Schoon schip" van de GWC en appendices 1 en 2 heeft u ontvangen met de dagmail op 18 juni 2015. De brief met de bestuurlijke reactie van het college (incl. de bijlage Overzicht consultatie) heeft u ontvangen per dagmail op 8 oktober j.l.

Toelichting
Ad 1. Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht
De GWC heeft haar advies goed willen verankeren en heeft dat gedaan door met een groot aantal partijen - diverse gemeenten, gemeente Amsterdam, SEBA, Vereniging Eigen Huis, banken, taxateurs, makelaars en andere deskundigen (hoogleraren) - te spreken en onderzoek te doen.

De kern van het advies van de GWC is als volgt:

a. De residuele grondwaardebepaling is uitgangspunt voor bepaling van de grondwaarde. Als vertrekpunt voor bepaling van de grondwaarde wordt de WOZ-waarde gebruikt; deze wordt verlaagd met de opstalwaarde. De opstalwaarde wordt gevormd door vermenigvuldiging van de herbouwkosten met een verouderingsfactor. GWC-advies is om voor een aanbod van een eeuwigdurende canon in 2016 de WOZ-taxaties met peildatum 1 januari 2014 te gebruiken.
b. Als uitgangspunt voor het bepalen van de canon op basis van een gegeven grondwaarde wordt vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten de zgn. methode Francke & Frijns geadviseerd, waarin het canonpercentage wordt gebaseerd op een actuele disconteringsvoet die wordt bepaald aan de hand van gegevens inzake de reële rente, de verwachte inflatie en een risico-opslag.
c. Aanbevolen wordt de erfpachter te laten kiezen uit drie betalingsvormen voor de

canon met gelijke economische waarde: een vaste jaarlijkse canon, een met inflatie geïndexeerde jaarlijkse canon en een eenmalige afkoop voor een bedrag ter grootte van de contante waarde van de canonbetalingen.

d. In het verleden zijn bij canonherzieningen veel kortingen en afslagen op de grondwaarde toegepast. De GWC adviseert daarom een nader te bepalen korting in overweging te nemen zodat het verschil tussen de huidige praktijk en het aanbod om over te stappen met elkaar in verhouding wordt gebracht; zonder een korting is het aanbod om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht hoogstwaarschijnlijk zeer onaantrekkelijk.
e. Voor de overstap adviseert de GWC de huidige rechten en (financiële) verplichtingen te respecteren en te verwerken in het aanbod om over te stappen. Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is vrijwillig.

Ad 2 Brief met bestuurlijke reactie van het college op het GWC-advies
In de brief informeert het college de raadscommissie RO over de stand van zaken van de uitwerkingen en het vervolgproces.

Ad 2.1. Belang invoering stelsel van eeuwigdurende erfpacht
Door de invoering van eeuwigdurende erfpacht krijgen erfpachters zekerheid over hun erfpachtkosten. Alle erfpachters zal de mogelijkheid worden geboden naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen. Bij eeuwigdurende erfpacht is bij gelijkblijvend gebruik en ongewijzigde oppervlakte geen sprake meer van tussentijdse herziening van canon of erfpachtvoorwaarden. Er wordt eenmalig bepaald wat de waarde van de grond is en daarmee de kosten voor het gebruik ervan. Anders dan onder het voortdurende stelsel hoeft de erfpachter geen rekening meer te houden met hogere kosten bij het einde van een erfpachttijdvak, als blijkt dat de waarde van de grond en dus de gebruiksvergoeding sterk is gestegen.

Ad 2.2. Het college heeft de uitwerking van de methode-GWC nog niet afgerond maar staat in beginsel positief tegenover het advies van de GWC
De gemeente heeft de afgelopen maanden in een consultatieronde van gedachten gewisseld met erfpachters, notarissen, banken en vastgoedadviseurs over het GWC-advies. Bij de bestuurlijke reactie heeft het college zich mede laten voeden met de uitkomsten uit deze consultatieronde. Een samengevat overzicht van alle reacties per onderwerp is te vinden in bijlage 5 bij deze voordracht.

Het college heeft de uitwerking van de methode-GWC nog niet afgerond maar staat in beginsel positief tegenover het advies van de GWC. Het advies geeft de benodigde handvatten om een erfpachtstelsel uit te werken dat erfpachters de gewenste zekerheid biedt over de erfpachtkosten. De charme van het advies van de GWC zit in de relatieve helderheid en eenvoud van de methode waarmee de grondslag van eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald en de helder gedefinieerde paramaters daarbinnen. Wel zijn de paramaters die door de GWC worden voorgesteld deels nieuw (verouderingsfactor), of in Amsterdam niet eerder gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde (WOZ-waarde). Ook is duidelijk dat voor commercieel vastgoed maatwerk nodig zal zijn omdat de GWC hiervoor niet alle parameters heeft aangereikt (de verouderingsfactor is hiervoor niet gegeven).

Ad 2.3 Het college is voornemens om het eeuwigdurend erfpachtstelsel op

basis van het GWC-advies uit te werken
Het college is voornemens om in januari 2016 een definitief en gedetailleerd besluit te nemen over de wijze waarop de methode van de GWC wordt toegepast. Dit geldt voor nieuwe uitgiftes en erfpachters die willen overstappen van voortdurend naar eeuwigdurende erfpacht. Deze uitwerkingsrichting zal na bespreking met de raadscommissie ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Deze uitwerkingsrichting zal vervolgens worden verwerkt in de Algemene Bepalingen, Grondprijsbeleid en Overstapregeling. Over de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling zal inspraak plaatsvinden. De inspraak over de Algemene Bepalingen zal starten na de uitwerking van de methode-GWC, waarschijnlijk in februari.

Het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt vastgelegd in de *Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht*. In deze Algemene Bepalingen (AB) wordt vastgelegd dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaats heeft, welke rechten en plichten erfpachter en gemeente ten opzichte van elkaar hebben en op welke wijze erfpachter en gemeente omgaan met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (b.v. bestemmingswijzingen).

De totstandkoming van de erfpachtgrondwaarde en de daaruit voortvloeiende canon en afkoopsom maken onderdeel uit van het grondprijsbeleid, dat jaarlijks door de gemeenteraad met de Grondprijzenbrief wordt vastgesteld. Bij een uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt op basis van de Grondprijzenbrief de canon of afkoopsom vastgesteld. Dit wordt vervolgens vastgelegd in een contract tussen erfpachter en gemeente dat samen met de AB de inhoud van het erfpachtrecht vormt. Om nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurende erfpacht te kunnen doen zijn daarom vastgestelde AB en een bijbehorend vastgesteld grondprijsbeleid nodig.
De bestuurlijke besluitvorming over de AB en de Grondprijzenbrief vindt parallel plaats. De Grondprijzenbrief is het resultaat van de hierna genoemde uitwerking van het GWC-advies.

Het GWC-advies is een advies op hoofdlijnen. De paramaters die de GWC voorstelt zijn deels nieuw (verouderingsfactor) of niet eerder gebruikt voor het bepalen van de grondwaarde (WOZ-waarde). Zoals de GWC al aankondigde moet door de gemeente veel werk worden verzet om het advies te operationaliseren en alle effecten voor erfpachter en gemeente scherp in beeld te krijgen. De wijze waarop deze uitwerking vorm krijgt is van groot belang voor alle huidige en toekomstige erfpachters. Dat maakt een zorgvuldige uitwerking, waarbij de effecten voor de erfpachters en de gemeente goed in beeld zijn gebracht, cruciaal. Het college hecht er aan dat dit zorgvuldig en nauwkeurig wordt gedaan. Hiervoor wordt een aantal stappen gezet.

a. Grondwaarden berekenen conform advies GWC, testen op consistentie en afzetten tegen grondprijzen huidige systeem voor voortdurende erfpacht
Om gefundeerde uitspraken te kunnen doen over de bruikbaarheid en uitvoerbaarheid van de door de GWC geadviseerde systematiek worden de grondwaarden, canons en afkoopsommen voor een representatief deel van de erfpachtcontracten berekend. Vervolgens wordt beoordeeld of de uitkomsten een te verwachten en consistent beeld opleveren over de gehele stad, op buurt- en op

straatniveau. Tevens worden de hoogte van de canon en afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht vergeleken met afkoopsommen en canons conform de huidige systematiek, om inzichtelijk te maken wat het (waarde)verschil is tussen beide systematieken.

b. De wijze van overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht in beeld brengen
Om het voor erfpachters mogelijk te maken om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht wordt een overstapregeling opgesteld. In deze regeling wordt aangegeven op welke wijze en onder welke voorwaarden erfpachters kunnen overstappen. Belangrijke onderdelen zijn de wijze waarop met bestaande rechten wordt omgegaan, een korting op de grondwaarde en uitvoerbaarheid (implementatie).

Respecteren bestaande rechten
Voor de overstap adviseert de GWC de huidige rechten en (financiële) verplichtingen uit de huidige 250.000 erfpachtcontracten te respecteren en te verwerken in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend. Het college werkt dit uitgangspunt uit vanuit het perspectief dat een erfpachter vrijwillig kan overstappen naar het eeuwigdurende stelsel.

Korting
De GWC geeft aan dat de gemeente zou moeten overwegen om bij de overstap naar eeuwigdurend een korting te geven. Enerzijds omdat de gemeente dit ook in het huidige stelsel bij canonherzieningen doet (25% depreciatie op de (nieuwbouw)grondwaarde) maar anderzijds ook om het voor erfpachters interessant te maken om over te stappen. Een dergelijke korting zou niet gelden voor nieuwe uitgiftes maar voor bestaande erfpachters bij overstap. Eerst zullen de uitkomsten van de toepassing van de GWC-methode en de financiële consequenties voor erfpachters en gemeente bekend moeten zijn, voordat een uitspraak kan worden gedaan over de hoogte van een dergelijke korting en differentiatie per functie en/of locatie.

Implementatie
Een belangrijk aspect bij de Algemene Bepalingen en de Overstapregeling is de uitvoerbaarheid. Een implementatie-organisatie is gestart die zorg draagt voor de technische en ICT-randvoorwaarden, aanpassen van de werkprocessen, opleidingen etc. In beeld wordt gebracht welke middelen daarvoor nodig zijn. De implementatie is erop gericht om bij invoering van het nieuwe stelsel ook daadwerkelijk nieuwe uitgiftes te kunnen realiseren en om in beeld te brengen op welke wijze erfpachters in de gelegenheid worden gesteld om over te stappen.
.
c. De financiële consequenties voor erfpachter en gemeente in beeld brengen
In het coalitieakkoord is vastgelegd dat de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel voor de gemeente op de korte termijn geen nadelig financieel effect mag hebben om zo de gemeentebegroting niet te belasten. In het Startdocument is opgenomen dat op het moment dat de overstapregeling gereed is de financiële effecten voor de korte termijn in beeld worden gebracht. Daarnaast wordt dan een financiële beschouwing gegeven voor de effecten op de langere termijn (zoals gevraagd in motie 1263). Het college vindt het belangrijk om vooruitlopend daarop een eerste beschouwing van de financiële effecten te geven.

De GWC geeft aan dat er een waardeverschil bestaat tussen een afgekocht voortdurend en een afgekocht eeuwigdurend erfpachtrecht. Als er twee gelijkwaardige vastgoedobjecten (waar bij beide objecten de erfpacht is afgekocht) worden aangeboden waarvan de een op voortdurend en de ander op eeuwigdurend wordt uitgegeven zal de waarde van de eeuwigdurende woning hoger zijn. Voor nieuwe uitgiftes onder het eeuwigdurende stelsel kan worden verwacht dat er sprake zal zijn van een hogere afkoopsom, een koper betaald bij eeuwigdurende erfpacht voor de eeuwigheid vooruit en bij voortdurend voor 50 jaar vooruit. De omvang van deze meerwaarde is niet scherp meetbaar omdat er vele factoren zijn die de marktwaarde bepalen en eeuwigdurende erfpacht hiervan slechts een aspect is. Ook is er geen direct vergelijkingsmateriaal op basis waarvan een eventueel verschil tussen vastgoed met voortdurende en eeuwigdurende erfpacht kan worden bepaald.

Op basis van het advies van de GWC kan worden geconcludeerd dat de inkomsten bij nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurende erfpacht op het moment van uitgifte hoger zullen zijn wanneer de erfpachter zijn canonverplichtingen afkoopt. Wanneer de erfpachter kiest voor canon zullen de inkomsten voor de gemeente, in ieder geval de eerste 50 jaar nagenoeg gelijk zijn. De gemeente zal bij nieuwe uitgiftes geen kortingen hanteren (zoals de GWC die wel voorstelt bij het overstappen van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht). Op de korte termijn is er voor de gemeente dan ook geen financieel nadeel.
Over 50 jaar zal er voor deze eeuwigdurende erfpachtrechten geen canonherziening meer zijn en dat zou een moment kunnen zijn waarop er voor de gemeente wel een financieel nadeel zou kunnen zijn ten opzichte van het huidige voortdurende stelsel. Om die vraag te kunnen beantwoorden moeten de inkomsten die het gevolg zijn van de eeuwigdurende erfpacht (ten opzichte van voortdurend) worden afgezet tegen de verwachte canonherziening die bij voortdurende erfpacht aan het einde van het tijdvak plaatsvindt.
Als de daadwerkelijke grondwaardeontwikkeling aansluit bij de verwachting waarop de afkoopsom en canon van eeuwigdurende uitgifte zijn gebaseerd dan zal er geen sprake zijn van een financieel effect. Als de grondwaardeontwikkeling minder hard is gestegen dan verwacht dan zou er sprake zijn van een financieel voordeel voor de gemeente (in het voortdurende stelsel zou de canon naar beneden worden bijgesteld), als de stijging groter is dan verwacht dan zal er sprake zijn van een financieel nadeel voor de gemeente (in het voortdurende stelsel zou de canon naar boven worden bijgesteld). Om dit mogelijke nadeel in beeld te brengen wordt een inschatting gemaakt van de effecten van de inkomsten die als gevolg van grondwaardeontwikkelingen ontstaan in het voortdurende erfpachtstelsel bij canonherzieningen einde tijdvak. Ook een eventuele korting bij overstap wordt bij de berekeningen betrokken. Deze kunnen worden afgezet tegen de verwachte inkomsten uit het eeuwigdurende stelsel (zie ook Ad 2.3.a). Tevens wordt een vergelijking gemaakt met het waardeverschil met eigen grond.

d. WOZ, opstalwaarde en de opties afkoop, indexcanon en vaste canon
<u>WOZ</u>
Op onder meer de volgende punten is nadere uitwerking nodig:

- Omdat voor nieuwe uitgiftes nog geen WOZ-waarde beschikbaar is zal de marktwaarde voor nieuwe uitgiftes op basis van de fictie eigen grond (net als bij

de WOZ) bij uitgifte als vertrekpunt worden genomen. Deze marktconforme grondwaarden komen tot stand op basis van doorlopend marktonderzoek en worden jaarlijks geactualiseerd. Met de rve Belastingen wordt ook bekeken hoe de WOZ-beschikking na uitgifte een relatie heeft met de eerder bepaalde marktwaarde.
- Volledige geautomatiseerde koppeling van de WOZ-database van Belastingen en de erfpachtdatabase, die noodzakelijk is om alle huidige erfpachters in de toekomst (vrijwillig) te kunnen laten overstappen, wordt met Belastingen verder vormgegeven. Ook wordt onderzocht op welke wijze de WOZ-waarde het best als vertrekpunt kan worden gehanteerd: op objectniveau, buurtniveau of een niveau ertussen.
- De gedachte is om bij de eerste aanbieding in 2016 als WOZ-peildatum 1-1-2014 te hanteren en bij latere aanbiedingen het moment van de aanbieding minus 2 jaar, zodat normaal gesproken altijd gewerkt kan worden met onherroepelijk beschikte WOZ-waarden.

Opstalwaarde

Het bepalen van de opstalwaarde op basis van vermenigvuldiging van de herbouwkosten met de verouderingsfactor lijkt een bruikbare methode die verder moet worden uitgewerkt. In het GWC-advies ontbreekt de verouderingsfactor voor commercieel vastgoed; hiervoor wordt een oplossing gezocht. Daarnaast wordt uitgezocht hoe voor de meest voorkomende objecttypologieën tot een opstalwaarde te komen die in de GWC-methode toegepast kan worden.

Indexcanon, vaste canon en afkoop

Voordat de door de GWC gegeven formule en haar parameters vast kunnen worden gesteld als uitgangspunt, wordt de methode nog geanalyseerd en op de volgende onderdelen uitgewerkt:
- Berekenen van de canon voor eeuwigdurende erfpacht voor het gehele erfpachtbestand van 250.000 contracten.
- Analyse van de effecten voor de erfpachter en gemeente (balans, cash flow, Wet-Hof, schuldpositie), mede in vergelijking met het huidige voortdurende stelsel.
- De GWC heeft geadviseerd in de formule voor het canonpercentage een risico-opslag tussen 1,5% en 2% op te nemen. Het college vindt het belangrijk dat het percentage verklaarbaar is. Tijdens de consultatie bleek dat door sommigen het percentage te hoog wordt gevonden. Voordat een definitief standpunt ingenomen kan worden over de hoogte van het percentage wordt dit verder uitgewerkt.
- De GWC stelt twee canonvormen voor: indexcanon en vaste canon. Uit de consultatie zijn zowel argumenten voor verschillende betalingsvormen (keuzevrijheid) als tegen (ingewikkeld, afnemende transparantie, marktverstorend effect, grote canonverschillen in de toekomst) genoemd. Het college is geneigd om te kiezen voor één type canon vanwege de transparantie in de woningmarkt. Een indexcanon, die lager begint dan een vaste canon en vervolgens gelijke tred houdt met de geldontwaarding, ligt dan het meest voor de hand.
- Hoewel het in financiële zin voor de gemeente niet uitmaakt of een erfpachter kiest voor canon of afkoop maakt dit voor de schuldpositie van de gemeente wel

uit. Vanuit de schuldpositie bezien verdient afkoop de voorkeur boven canon. Als bij nieuwe uitgiften wordt afgekocht kan de gemeente de investeringen voor het bouwrijp maken hieruit dekken. Bij canonbetaling moet de gemeente het geld lenen, hetgeen de schuldpositie negatief beïnvloedt. Het principe is dat de canoninkomsten de rentelasten afdekken. Omdat de canon eeuwigdurend vastligt (afgezien van indexatie) en de rentestand niet, geldt een risico voor de gemeente dat de canoninkomsten op termijn onvoldoende zijn om de rentelasten te dekken. De gemeente onderzoekt verschillende varianten met betrekking tot de afkoop.
- Erfpachters die hebben gekozen voor canon kunnen op ieder moment in de tijd overstappen naar afkoop. Hiervoor wordt de actuele canon die de erfpachter op het moment van dat verzoek betaalt, omgerekend naar een afkoopsom waarbij de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde als ondergrens wordt gehanteerd.

Ad 2.4 De GWC-methode is voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed maatwerk niet gedetailleerd uitgewerkt. Niet alle parameters zijn aangereikt. De gemeente zal de methode voor de grondwaardebepaling voor deze functies zelf nader inrichten
De GWC-methode is voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd uitgewerkt. Omdat de GWC geen verouderingsfactor commercieel heeft aangereikt, kunnen nog geen grondwaardeberekeningen worden gemaakt. De gemeente zoekt samen met vastgoedadviseurs naar een manier om tot een verouderingsfactor voor commercieel vastgoed te komen. Daarnaast is er bij commercieel vastgoed veel diversiteit in functies en bouwvormen en daarmee veel maatwerk. Nagegaan wordt op welke manier de methode-GWC hierbij aansluit.

Ad 2.5 Uitwerking GWC-methode en bestuurlijke besluitvorming
Het is de verwachting dat de uitwerkingen van de toepassing van methode-GWC in januari 2016 gereed zullen zijn om vervolgens in de raadscommissie RO ter bespreking voor te worden gelegd. Op dat moment zal er duidelijkheid zijn over:
- de wijze van grondprijsbepaling (nieuwe uitgiftes en overstap)
- de wijze van bepaling van canon en afkoopsom
- de wijze waarop overstap mogelijk wordt (inclusief verrekening met huidige erfpachtcontracten en voorstel voor korting)
- de financiële effecten voor de gemeente (begroting, balans, schuldpositie) en de erfpachter.

Vervolgens zal deze uitwerking ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De gemeenteraad neemt op dat moment een besluit over de wijze waarop de GWC-methode wordt opgenomen in AB en/of gemeentelijk beleid en de overstapregeling.
Het college zal de AB vervolgens in februari vrijgeven voor inspraak. Na verwerking van de inspraakreacties zal de besluitvorming over de AB dan plaats kunnen vinden in de gemeenteraad van juni 2016.
De inspraak over de overstapregeling kan starten zodra de inspraak over de AB is afgerond. Een precies moment is nog niet bepaald maar dit kan voor of net na het reces van 2016 zijn.

Financiële toelichting

Portefeuille 32
Agendapunt 18

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)
Ter bespreking en ter kennisneming voor de commissievergadering van 28 oktober 2015

RO

Op het moment dat het college een besluit neemt over het vrijgeven van de AB voor inspraak zal inzicht worden gegeven in de voortgang, risico's en benodigde middelen voor een goede introductie van het eeuwigdurende stelsel.

Reden bespreking

De raadscommissie is toegezegd dat het advies van de GWC en de bestuurlijke reactie ter bespreking voor de commissie worden geagendeerd (meest recent met de brief van de wethouder Grondzaken aan de commissie RO in de dagmail d.d. 31 augustus 2015).

Uitkomsten extern advies

In de consultatieronde over het GWC-advies is met de volgende externe partijen gesproken: Klantenpanel erfpachters, SEBA, Vereniging Eigen Huis, banken, notarissen en vastgoedprofessionals. De input van deze partijen is verwerkt in bijlage 5 bij deze voordracht.
Er heeft een dwarskijksessie volgens het programma LetOp! plaatsgevonden over het GWC-advies. Input hieruit is meegenomen in de voorbereiding van de bestuurlijke reactie. De voornaamste adviezen uit de dwarskijksessie zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze voordracht.

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

Raadscommissie Financiën.

Stukken

Meegestuurd

1. Rapport "Schoon schip, Advies van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht" dd. 18 juni 2015.
2. Appendix I bij rapport "Schoon schip": bevindingen van onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties.
3. Appendix II bij rapport "Schoon schip": waardering opstallen op in erfpacht uitgegeven grond.
4. Brief dd. 6 oktober 2015 aan de raadscommissie RO: Bestuurlijke reactie op het advies "Schoon schip" van de grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht.
5. Bijlage bij de brief aan de raadscommissie RO Overzicht consultatieronde over advies GWC.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl