Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad
Voordracht voor de raadsvergadering van
10 februari 2016

Beperkt
Kabinet

R

Jaar	**<datum onbekend>**
Afdeling	**1**
Nummer	**0**
Publicatiedatum	
Agendapunt	
Datum besluit B&W	**12 januari 2016**

CONCEPT

Onderwerp

Instemmen met de uitwerking van het stelsel voor eeuwigdurende erfpacht

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. Kennis te nemen van de rapportage “Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt” waarin het college inzicht geeft in
   a. de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften;
   b. de uit te werken punten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling;
   c. de stappen om te komen tot verwerking van deze uitgangspunten in de Algemene Bepalingen, Grondprijsbeleid en Overstapregeling.
2. Kennis te nemen van 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 risicopercentage). De rapportage laat zien:
   a. dat de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht;
   b. dat keuzes over de hoogte van de verschillende parameters (zoals risicopercentage en kortingspercentage) tot verschillende financiële effecten voor erfpachter en gemeente leiden en nog nader bepaald moeten worden.
3. Ten behoeve van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften:
   a. in te stemmen de in de rapportage “*Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt*” opgenomen uitgangspunten voor nieuwe uitgiften ten aanzien van:
      i. Wijze van grondwaardebepaling
      ii. Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht
      iii. Het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom
      iv. De afslag op de grondwaarde wegens bestemmingsbeperkingen
      v. De wijze van bepaling van canon en afkoopsom
      vi. De methodiek van wijzigingen bij eeuwigdurende erfpachtcontracten
      vii. De financiële effecten voor erfpachter en gemeente.

b. Het college opdracht te geven de uitgangspunten als genoemd onder beslispunt 3.a. op te nemen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het grondprijsbeleid.
c. De Algemene Bepalingen in het eerste kwartaal van 2016 vrij te geven voor inspraak en daarbij de volgende deelvragen voor te leggen:
   i. Behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon;
   ii. De wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften.
d. Aansluitend op de inspraak de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad opdat na vaststelling door de raad nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden.

4. Het college opdracht te geven voor het uitwerken van de Overstapregeling met als uitgangspunten dat:
   a. de uitwerking mede in overleg met stakeholders zal plaatsvinden
   b. de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel financieel redelijk moet zijn,
   c. de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren
   d. de inkomsten van de gemeente op de korte termijn niet verslechteren.

Wettelijke grondslag

Artikel 169, 4e lid Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

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).

In het Startdocument is aangegeven dat het nieuwe stelsel voor eeuwigdurende erfpacht een oplossing moet bieden voor de volgende knelpunten in het huidige stelsel voor voortdurende erfpacht:
- plotselinge stijging van de woonlasten bij canonherziening einde tijdvak;
- onvoorspelbaarheid van de nieuwe canon en daardoor onzekerheid over toekomstige woonlasten;
- terughoudendheid van banken bij de financiering van erfpachtwoningen;
- ingewikkelde procedures bij de vaststelling van de nieuwe canon.

Op basis daarvan zijn de volgende uitgangspunten voor de uitwerking van het nieuwe stelsel opgenomen in het Startdocument:
- er is geen sprake meer van canonherziening einde tijdvak;
- eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters en voor alle

bestemmingen. Voor de woningcorporaties en Haven Amsterdam gelden separate trajecten;
- het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt verrekend. Voor de bepaling van het verschil wordt een onafhankelijke commissie om advies gevraagd;
- als het nieuwe eeuwigdurende stelsel is ingevoerd zal de gemeente, op het moment dat een tijdvak afloopt, de erfpachter een aanbod doen om over te stappen naar het nieuwe stelsel. Voor de huidige erfpachters is tussentijdse overstap gedurende het lopende tijdvak naar eeuwigdurende erfpacht vrijwillig;
- bij volumewijzigingen van particuliere woningen vindt geen prijsaanpassing plaats;
- bij overige volumewijzigingen en bij bestemmingswijzigingen vindt prijsaanpassing plaats;
- ondererfpacht en teruggave van een erfpachtrecht zijn niet mogelijk;
- een gebruiksverplichting wordt ingesteld voor bebouwing en ingebruikneming binnen een nader te bepalen periode;
- op korte termijn is er geen financieel nadelig effect voor de gemeente;
- invoering van het nieuwe stelsel vindt plaats in deze collegeperiode, in de zomer van 2016.

De gemeente heeft een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) gevraagd te adviseren over de grondwaardebepaling en canonbepaling voor eeuwigdurende erfpacht. De GWC heeft vervolgens op 18 juni 2015 haar advies uitgebracht en gepresenteerd aan de raadscommissie RO. Het college heeft op 6 oktober 2015 zijn bestuurlijke reactie op het GWC-advies vastgesteld. De kern van de bestuurlijke reactie was dat de uitwerking van de methode GWC nog niet is afgerond maar dat het college in beginsel positief tegenover het advies van de GWC staat. De uitwerking vraagt tijd omdat deze zorgvuldig moet gebeuren en het advies van de GWC een advies op hoofdlijnen is. Daarbij heeft het college besloten het eeuwigdurend erfpachtstelsel op basis van het GWC-advies uit te werken en hiervoor de volgende stappen te zetten:
- Grondwaarden berekenen conform GWC-advies, testen op consistentie en afzetten tegen grondprijzen van het huidige voortdurende erfpachtstelsel.
- De wijze van overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht in beeld brengen; hierbij worden het respecteren van bestaande rechten, een korting en implementatie uitgewerkt.
- De financiële consequenties voor erfpachter en gemeente in beeld brengen.
- De opstalwaarde in relatie tot WOZ en de betalingsvormen afkoop, indexcanon en vaste canon uitwerken.

Omdat de GWC-methode voor de overstap bij commercieel en maatschappelijk vastgoed niet gedetailleerd is uitgewerkt, heeft het college daarnaast besloten dat de gemeente de methode voor de grondwaardebepaling voor deze functies zelf nader zal inrichten.
Bijgevoegde notitie “Het eeuwigdurend erfpachtstelsel uitgewerkt” bevat de uitwerking door het college van het GWC-advies.
In deze notitie zijn tevens de toezeggingen meegenomen die de wethouder Grondzaken heeft gedaan bij de bespreking
op 28 oktober 2015 in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van de bestuurlijke reactie van het college dd. 6 oktober 2015.
De gemeenteraad heeft in relatie tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel vier

moties aangenomen:
- Motie 1262 inzake het tegengaan van speculatie en motie 1263 inzake de beschouwing van lange-termijneffecten van de hervorming van erfpacht (raad 17 december 2014).
- Motie 571 inzake het definitieve Startdocument (raad 10 juni 2015). 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".
- Motie 1039 inzake de Begroting 2016 - erfpacht en schuld: heroverwegen wenselijkheid financieren van commerciële partijen middels canonbetalende erfpacht (raad 1 oktober 2015).

Referendumverzoek
Het college heeft op 2 november 2015 een verzoek voor een referendum over het nieuwe erfpachtstelsel ontvangen en in behandeling genomen. Aanleiding voor dit verzoek is het voornemen van het college om de uitgangspunten voor het eeuwigdurende erfpachtstelsel begin 2016 aan de raad voor te leggen. De indiener van het verzoek is de heer (10)(2e), tevens voorzitter van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA). Hij diende ook in 2013 een referendumverzoek in naar aanleiding van het raadsbesluit van 3 juli 2013 over de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht (Gemeenteblad afd. 1, nr. 536). De heer (10)(2e) s van mening dat er sprake is van een soortgelijk besluit als dat van 3 juli 2013 en dat om die reden een referendum zou moeten worden uitgeschreven. Het college heeft op 19 januari een separaat besluit over het referendumverzoek genomen.

Onderbouwing besluit

Ad1. Kennis te nemen van de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt"
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in. Erfpachters krijgen daardoor zekerheid over hun erfpachtkosten. In deze voordracht vindt u de uitgangspunten zoals het college die voor het nieuwe erfpachtstelsel wil hanteren. Het gaat daarbij om de methode waarmee de erfpachtgrondwaarde, canon en afkoopsom kunnen worden bepaald. Er zijn grondwaardeberekeningen gemaakt, rekenvoorbeelden opgesteld en de financiële effecten voor erfpachters en gemeente zijn in beeld gebracht.
Het college legt nog niet op alle onderdelen definitieve uitwerkingsvoorstellen voor. Sommige aspecten zullen in de vervolgstappen vorm worden gegeven, deels ook met stakeholders (bijvoorbeeld waar het gaat over een kortingspercentage bij overstap vanuit het huidige voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel).

De erfpachter betaalt een gebruiksvergoeding (erfpachtcanon) voor het gebruik van de grond. In het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht wordt de canon nog slechts eenmaal vastgesteld. Dat betekent dat erfpachters van eeuwigdurende erfpacht niet meer te maken krijgen met een herziening van hun canon na periodes

van vijftig jaar, zoals in het huidige stelsel wel het geval is. Als bij herziening van de canon in het voortdurende erfpachtstelsel blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt ook de canon. Van die onzekerheid wil het college af. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de prijs nog maar één keer bepaald en ligt daarna, als het gebruik niet verandert, voor altijd vast.

Het college heeft een onafhankelijke commissie van experts, de Grondwaardecommissie (GWC) gevraagd te adviseren over de beste methode voor het berekenen van de waarde van eeuwigdurende erfpacht. Ook is de GWC gevraagd te adviseren over hoe 110.000 huidige erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel. Dit op 18 juni 2015 uitgebrachte advies heeft het college nu uitgewerkt in de notitie “Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt”.
De belangrijkste punten worden hieronder voor nieuwe uitgiften (Ad1a) en de Overstapregeling (Ad1b) toegelicht.

Functioneel residueel grondprijsbeleid

Amsterdam voert een actief grondbeleid door locaties in de stad te (her)ontwikkelen en bouwrijpe grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. Amsterdam bepaalt de grondwaarde residueel, zoals ook in het voortdurende erfpachtstelsel het geval en zoals ook door de GWC is geadviseerd. Dit houdt in dat de waarde van de grond mede bepaald wordt door wat met de grond gedaan mag worden. De grondwaarde wordt bepaald door de marktwaarde van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde. De residuele methode zoals die voor eeuwigdurende erfpacht wordt gehanteerd bij nieuwe uitgiften worden onder Ad1a. en Ad1b. nader toegelicht.

Ad1a. Kennis te nemen van de uitgangspunten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor nieuwe uitgiften

Nieuwe uitgiften eeuwigdurende erfpacht, commercieel en wonen

De GWC adviseert om voor het bepalen van de grondwaarde de WOZ-waarde te gebruiken en deze te verlagen met de opstalwaarde. Voor nieuwe uitgiften is geen WOZ-waarde beschikbaar. Voor nieuwe uitgiften wordt daarom voorgesteld om de onbezwaarde waarde van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde om tot de onbezwaarde grondwaarde te komen. Amsterdam zal een minimale erfpachtgrondprijs hanteren die met de jaarlijkse Grondprijzenbrief door de gemeenteraad wordt vastgelegd.
Het moment waarop de eerste eeuwigdurende erfpachtuitgiften kunnen worden gedaan is in theorie het moment waarop de Algemene Bepalingen door de gemeenteraad zijn vastgesteld, maar de invoering zal geleidelijk zijn. Lopende selecties en onderhandelingen zullen veelal nog onder het voortdurende erfpachtstelsel worden afgerond.

Waardeverschil eeuwigdurende erfpacht en eigen grond

De GWC heeft aangegeven dat er een beperkt waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigen grond is (tussen de 0% en 5%). Dit waardeverschil ontstaat omdat er bij eeuwigdurende erfpacht beperkingen gelden die bij eigendom niet gelden. Bij de bestemming wonen zijn die beperkingen klein (alleen wijziging canon bij bestemmingswijzigingen), bij commerciële bestemmingen zijn die groter (ook

wijziging canon bij volume wijzigingen).
Na berekening van de grondwaarde wordt daarom voor woningen de grondwaarde met 1% verlaagd om tot de erfpachtgrondwaarde te komen. Voor commercieel vastgoed moet dit percentage nog worden bepaald.

Afslag voor bestemmingsbeperkingen
De grondwaardebepaling gaat uit van de actuele marktwaarde zonder rekening te houden met eventuele beperkingen in het mogelijke gebruik. Als de afspraken in het erfpachtcontract de erfpachter meer beperken dan in het bestemmingsplan is vastgelegd zal specifieke gevallen een afslag worden gehanteerd. Deze zal in de Grondprijzenbrief nader worden uitgewerkt. Dit geldt onder andere voor markthuurwoningen op erfpachtgrond.

Canon en afkoopsom
De canon is de (jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond. 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 hij dus nooit meer bij te betalen, tenzij hij zelf een wijziging aanvraagt. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom bij aanvang gelijk aan de erfpachtgrondwaarde.
De GWC stelt naast afkoop twee canonvormen voor: indexcanon en vaste canon. Het voorstel om twee canonvormen te introduceren lijkt het college onverstandig omdat daarmee de complexiteit van het stelsel toeneemt en de transparantie afneemt. Grote canonverschillen in de toekomst kunnen bovendien marktverstorend werken. Bij de inspraak over de Algemene Bepalingen 2016 zal deze keuze expliciet worden voorgelegd om na te gaan of de Amsterdamse erfpachter zich hierin kan vinden of dat er gegronde redenen zijn om te kiezen voor twee canonvormen.

Indexcanon
Het college kiest er vooralsnog voor om uit te gaan van een indexcanon. De indexcanon begint lager dan een vaste canon en beweegt mee met de inflatie, zodat de erfpachtkosten gecorrigeerd worden voor geldontwaarding. Tijdens de inspraak over de Algemene Bepalingen zal worden voorgelegd of het aanbieden van een vaste canon ook wenselijk is.

Het college neemt de geadviseerde formule van de GWC voor de indexcanon over. In de formule wordt gebruik gemaakt van de disconteringsvoet (d) en de inflatie (i).
De disconteringsvoet is opgebouwd uit de reële rente en een opslag voor risico en kosten. De disconteringsvoet is een rentepercentage waarmee bedragen uit de toekomst naar het heden kunnen worden gehaald. De formule voor indexcanon is: (d-i)/(1+d).

Het canonpercentage fluctueert door de ontwikkelingen in rente en inflatie en wordt bij start van het eeuwigdurende erfpachtrecht vastgesteld waarna het canonpercentage jaarlijks met de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar wordt aangepast met een ondergrens van 0%.

Variabelen discontovoet en hun werking
- Reële rente: het college gaat uit van een bandbreedte voor de reële rente

(nominale rente minus inflatie) van 1 tot 3%;
- Inflatieverwachting: het college gaat hiervoor nu uit van de inflatiedoelstelling van het Europese Centrale Bank.
- Risicopercentage: het college neemt hierover een definitief besluit bij het vaststellen van het grondprijsbeleid maar gaat vooralsnog uit van 1,75%, tussen de twee uitersten van de GWC in: 1,5%-2%.

Afkoopsom
Erfpachters die hebben gekozen voor canonbetaling kunnen op ieder moment in de tijd besluiten deze af te kopen. Hiervoor wordt de actuele canon die de erfpachter op het moment van dat verzoek betaalt, omgerekend (netto contant gemaakt) naar een afkoopsom met als ondergrens de bij uitgifte vastgestelde erfpachtgrondwaarde. De afkoopsom wordt berekend door het canonbedrag te delen door het (actuele) canonpercentage.
De mogelijkheid om een afkoopsom in termijnen te voldoen is ook onderzocht. De voordelen voor de erfpachter blijken echter beperkt omdat de bank dit product al aanbiedt. De gemeente zou bovendien als bank moeten opereren en dat wordt onwenselijk geacht.

Verplichte afkoop
Van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgifte van koopwoningen verplichte afkoop. Vanaf 2000 kwam daar voor alle erfpachters (behalve de corporaties) de mogelijkheid van canonbetaling bij. Wanneer het canonpercentage lager is dan de rente waarvoor de gemeente geld leent loopt de schuld van de gemeente op (zoals nu het geval is). Het college heeft dan ook de mogelijkheden van verplichte afkoop onderzocht omdat daarmee de schuldpositie van de gemeente zal verbeteren.
Vrije keuze tussen canon of afkoop heeft voor de erfpachter natuurlijk voordelen, zowel voor particulieren als ontwikkelaars en beleggers. Het zorgt mogelijk voor een verbeterde financiering en een fiscaal gunstige behandeling van canon. Het college is van mening dat het bij een canonherziening of overstapmoment naar het nieuwe stelsel voor woningen niet wenselijk is om afkoop verplicht te stellen maar onderzoekt de mogelijkheid van deze verplichting voor commercieel vastgoed.
Bij nieuwe uitgiften kunnen erfpachters in hun ‘aankoopbeslissing’ wel rekening houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon en dit in hun hypotheek meenemen. De inspraak over de Algemene Bepalingen 2016 zal worden gebruikt om dit voornemen tot verplichte overstap bij nieuwe uitgiften te toetsen. Vervolgens zal het college hierover bij de verwerking van de inspraakreacties een besluit nemen.

Ad. 1b Kennis te nemen van de uit te werken punten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel voor de Overstapregeling;

Berekening grondwaarde bestaande erfpachtrechten voor wonen
De GWC adviseert de grondwaarde modelmatig te berekenen met als basisgrondslag de residuele benadering waarbij grondwaarden het residu vormen van WOZ-waarde minus opstalwaarde. Dat betekent dat er gewerkt wordt met gemiddelden in plaats van individuele berekeningen per object. Dit voorkomt uitschieters en ondervangt eventueel ontbrekende data. Ook de WOZ-waarde wordt modelmatig bepaald.

Een systematiek waarbij de individuele grondwaarde berekend wordt door de

individuele WOZ-waarde te vermenigvuldigen met een buurtstraatquote past in deze modelmatige benadering. Het voordeel van een buurtstraatquote is dat niet voor elk individueel erfpachtrecht de opstalwaarde en grondwaarde hoeft te worden berekend. Wanneer op basis van een representatieve selectie woningen de grondwaarde is berekend kan de buurtstraatquote voor de hele straat worden bepaald.

De buurtstraatquote is hierbij de gemiddelde grondquote van de individuele grondquotes van woonvastgoed in de betreffende buurtstraat (langere straten worden in meerdere buurtstraten verdeeld). De individuele grondquote is residueel berekend, door de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde (rekening houdend met de veroudering) en de uitkomst (grondwaarde) als aandeel van de WOZ-waarde te nemen.

Berekening grondwaarde bestaande erfpachtrechten voor commercieel vastgoed
Voor commercieel vastgoed is de rekensystematiek nog niet uitgewerkt. Het college heeft de intentie om voor commercieel vastgoed ook een systematiek te volgen die is gebaseerd op de WOZ-waarde.

Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht
Om het voor erfpachters mogelijk te maken om over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht zal een Overstapregeling worden opgesteld. Voor koopwoningen zijn eerste indicatieve voorbeeldberekeningen gemaakt die inzicht geven in de methodiek maar waarover nog met stakeholders het gesprek zal plaatsvinden. Voor commercieel vastgoed is de uitwerking minder ver uitgewerkt, dat gebeurt de komende maanden als onderdeel van de Overstapregeling.

Het college legt op dit moment de uitwerking van de Overstapregeling niet voor ter besluitvorming, de Overstapregeling zal de komende tijd mede in overleg met stakeholders worden uitgewerkt waarbij:

- Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel vrijwillig is, zowel gedurende het tijdvak als ook aan het einde van een tijdvak;
- 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;
- 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 te komen. Voor commercieel vastgoed wordt de methode nog uitgewerkt;
- Uitgangspunt bij aanbiedingen voor overstap in 2016 zal de WOZ-peildatum van 1 1-2014 zijn. Dat betekent dat de WOZ-waarde van dat moment startpunt is voor de berekening van de erfpachtkosten. Bij latere aanbiedingen is de WOZ-peildatum het moment van de aanbieding minus twee jaar;
- Uitvoerbaarheid en het te verwachten aantal overstappers de wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen ontvangen zullen bepalen;
- De gemeente de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting zal geven.

Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel gelden de Algemene

Bepalingen 2016 voor eeuwigdurende erfpacht.

Verrekenen huidige erfpachtcontract
Bij tussentijdse overstap heeft de gemeente twee mogelijkheden om de financiële verplichtingen voor eeuwigdurende erfpacht te verrekenen met de huidige financiële verplichtingen:

- direct vanaf het moment van overstap;
- bij afloop van het voortdurende tijdvak;

Bij de uitwerking van de Overstapregeling zal worden gekeken welke mogelijkheden worden aangeboden, ook zouden beide mogelijkheden ter keuze van de erfpachter kunnen worden aangeboden.

Korting
De GWC adviseert de gemeente een korting te geven bij de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend. Enerzijds omdat de gemeente dit ook in het huidige stelsel bij canonherzieningen doet (25% depreciatie op de afkoopsom voor een tijdvak van 50 jaar) en anderzijds om het voor erfpachters interessant te maken om over te stappen. Een dergelijke korting is niet aan de orde voor nieuwe uitgiften, hiervan is nu immers ook geen sprake. De korting bij overstap hangt samen met andere keuzemogelijkheden binnen de Overstapregeling en wordt dus nu nog niet voorgelegd. Het college wil de uiteindelijke beslissing bovendien pas nemen na gerichte consultatie van een aantal betrokken partijen. Zo gaat zij op zoek naar het omslagpunt waar de GWC naar verwijst, dat wil zeggen het moment waarop mensen geneigd zijn om over te stappen.

Voor de consultatie over de korting worden de volgende kaders meegegeven:

- De gemeente ondervindt op de korte termijn geen financieel nadeel;
- Eeuwigdurende erfpacht vertegenwoordigt een hogere waarde dan voortdurende erfpacht;
- Een eventuele korting is alleen van toepassing op overgang naar eeuwigdurende erfpacht, niet op een lopend tijdvak voortdurende erfpacht;
- Overwogen kan worden om de korting te laten variëren per buurt, bouwjaar, bestemming of woningtype, overstapmoment. Een korting kan een percentage zijn maar ook een absoluut bedrag.

Ad 1c. Kennis te nemen van de stappen om te komen tot verwerking van deze uitgangspunten in de Algemene Bepalingen, grondprijsbeleid en Overstapregeling.
Nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de nu voorliggende uitwerking van het advies van de GWC, worden de Algemene Bepalingen, Overstapregeling en Grondprijzenbrief op basis daarvan uitgewerkt.

Inspraak en besluitvorming Algemene Bepalingen
Het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt vastgelegd in de *Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht 2016 Amsterdam*. In deze Algemene Bepalingen staat dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht, hoe bij indexcanon de jaarlijkse indexering plaats heeft, welke rechten en plichten erfpachter en gemeente ten opzichte van elkaar hebben en op welke wijze erfpachter en gemeente omgaan met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzingen,

splitsen of samenvoegen van erfpachtrechten).

Het college zal de hier voorliggende uitgangspunten verwerken in de Algemene Bepalingen en deze vervolgens eind februari of begin maart 2016 vrijgeven voor inspraak. Na de inspraak zal het college de Algemene Bepalingen ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad. Op dat moment zal ook het Grondprijsbeleid (met daarin grondprijsmethodiek en canonbepaling) ter besluitvorming worden voorgelegd.

Inspraak en besluitvorming Overstapregeling
Het vormgeven van de Overstapregeling vergt meer tijd. De regeling moet het voor de 250.000 erfpachtrechten (met uitzondering van woningcorporaties) mogelijk maken om over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Het college zal de Overstapregeling, mede in overleg met stakeholders uitwerken en naar verwachting in mei/juni 2016 vrijgeven voor inspraak.

Besluitvorming grondprijsbeleid
De grondprijsmethodiek en de wijze van bepaling van de canon en afkoopsom worden als grondprijsbeleid vastgelegd in de jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen Grondprijzenbrief. Het grondprijsbeleid zal tegelijk met de Algemene Bepalingen ter besluitvorming aan het bestuur aangeboden worden. Nadat de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid zijn vastgesteld kunnen er nieuwe uitgiften onder eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Rapport Marktwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht "Bezint eer gij begint"
Op 6 januari 2016 is het rapport "Bezint eer gij begint" verschenen waarin een commissie (genoemd Marktwaardecommissie Eeuwigdurende erfpacht) reageert op het advies van de Grondwaardecommissie. De commissie bestaat uit de volgende personen:

- [redacted], voormalig Ombudsman Financiële Dienstverlening (Kifid), voormalig vice-president van de Rechtbank in Haarlem
- [redacted], hoogleraar vastgoed economie UvA/ASRE, hoofd onroerend goed SPF Beheer
- [redacted], director valuation Colliers International, promotie-onderzoek 'stedelijke erfpacht'

Het college heeft het rapport nog niet kunnen bestuderen. Zodra het college dit heeft gedaan zal het college met een reactie komen en deze reactie ook ter bespreking aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening voorleggen en daarbij ook aangeven op welke wijze het college met de bijdrage van de MWC voornemens is om te gaan.

Voor het college was het verschijnen van het rapport geen aanleiding om de nu voorliggende uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel niet voor te leggen aan de gemeenteraad. Het college heeft een jaar geleden, na bespreking van het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht in de commissie RO en gemeenteraad opdracht gegeven aan de grondwaardecommissie. Een opdracht die in het Startdocument is opgenomen en waarover ook consultatie en debat heeft plaatsgevonden.
De GWC heeft haar advies op 18 juni 2015 uitgebracht waarna de gemeente dit advies onderwerp van consultatie heeft gemaakt en in zijn bestuurlijke reactie van 6 oktober 2015 heeft het college aangegeven op welke wijze de uitwerking ter hand wil

nemen.
Het college heeft vertrouwen in het advies van de GWC en in de door het college voorgestelde uitwerking en vindt het belangrijk om deze uitwerking met de raadscommissie en gemeenteraad te bespreken. Bij het verwerken van de uitgangspunten in de eerder genoemde producten is ruimte ingeruimd voor inspraak en overleg met stakeholders, waarbij onderwerpen als kortingspercentage besproken worden. Het rapport van de Marktwaardecommissie is als bijlage bij deze voordracht gevoegd.
Planning
Voor de uitwerking van het erfpachtstelsel streeft het college de volgende planning na:

- **Nu**: Raadsbesluit uitwerking advies GWC
- **Februari/maart 2016:** Algemene Bepalingen worden door het college vrijgegeven voor inspraak
- **Mei/juni 2016:** De Overstapregeling wordt (na de inspraak over de Algemene Bepalingen) voor inspraak door het college vrijgegeven
- **Juni/juli 2016:** Raadsbesluit *Algemene Bepalingen Eeuwigdurende erfpacht* en bijbehorende Grondprijzenbrief en invoering Eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiftes.
- **September/oktober 2016:** vaststelling overstapregeling en besluit tot toepassing Eeuwigdurende Erfpacht voor bestaande erfpachtrechten

Ad2. Kennis te nemen van 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 risicopercentage)
Adviesbureau Rebel is gevraagd om een financiële doorrekening van verschillende scenario's voor het woonvastgoed uit te voeren waaronder het eeuwigdurende erfpachtstelsel kan worden ingevoerd. Het doel hiervan was om enerzijds de financiële werking en verschillen tussen het huidige voortdurende en het eeuwigdurende stelsel in beeld te brengen. Anderzijds is Rebel gevraagd om inzicht te geven in de verschillende parameters en de financiële effecten van de diverse keuzes die ten aanzien van die parameters kunnen worden gemaakt.
Met de door Rebel opgestelde rapportage is veel inzicht verkregen in de werking van de stelsels, de financiële effecten van verschillende parameters en de keuzes die nog kunnen worden gemaakt. Er is nog geen individueel inzicht in de mogelijke effecten voor individuele erfpachters. De nu in beeld gebrachte generieke verschillen kunnen ook individueel verschillen. In de volgende fase, bij de Overstapregeling, zullen erfpachters wel inzicht krijgen in de individuele financiële effecten.

Het college heeft kennisgenomen van de analyse van Rebel maar benadrukt dat het doorgerekende basisscenario geen collegestandpunt is over de verschillende parameters. De rapportage geeft inzicht in de verschillen tussen de stelsels en de verschillende scenario's van parameters. Het college wil het rapport van Rebel gebruiken om tot evenwichtige keuzes te komen voor de inrichting van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

De financiële analyse heeft Rebel gedaan op basis van een steekproef van 83.000 woningen voor alle koopwoningen, alle particuliere huurwoningen en een deel van de corporatiewoningen (het deel dat op termijn verkocht kan worden en daartoe reeds de AB2000 heeft), die op erfpacht staan. Dit betreft bijna 200.000 woningen. De overige corporatiewoningen en alle niet-woningbouw (kantoren, maatschappelijk vastgoed, hotels, etc.) zijn in deze analyse buiten beschouwing gelaten. De doorrekening heeft plaatsgevonden op geaggregeerd niveau en het effect voor individuele rechten hiervan kan afwijken.

Voor het uitvoeren van de berekeningen heeft Rebel een basisscenario opgesteld met de volgende aannames:

- een stabiele lange termijnverwachting zonder gevolgbeweging in de conjunctuur;
- een verwachte jaarlijkse waardeontwikkeling van het vastgoed van +2,25%;
- een verwachte jaarlijkse ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI) van + 2%;
- een reële rente van 2%;
- een discontovoet van 5,75%;
- een langjarig canonpercentage van 4,3% in het voortdurende stelsel en 3,55% in het eeuwigdurende stelsel;
- een indexatie van de canon van CPI -1% in het voortdurende stelsel en CPI in het eeuwigdurende stelsel;
- dat alle erfpachters aan het einde van hun lopende tijdvak overstappen naar het eeuwigdurende stelsel en er geen sprake is van tussentijdse overstappers;
- dat 10% van de bestaande erfpachters kiest voor afkoop bij overstap aan het einde van het tijdvak en 50% van de nieuwe erfpachters kiest voor afkoop;
- een verondersteld verschil in grondwaarde voor nieuwe rechten tussen het voortdurende en eeuwigdurende stelsel van 18%;
- voor nieuwe rechten geen korting op de grondwaarde gehanteerd is;
- voor bestaande rechten in het voortdurende stelsel een depreciatie van 25% en een afslag van 13,6% voor correctie deskundigheidsoordeel op de grondwaarde gehanteerd is en voor bestaande rechten in het eeuwigdurende stelsel een korting verondersteld is die gelijk is aan de gemeentelijke depreciatie in het voortdurende stelsel, zijnde 25%.

Het financiële effect van de voorgestelde wijzigingen is doorgerekend op de canonopbrengsten (bij canonbetalende rechten) en op de inkomsten uit afkoop (bij afkoop van rechten). Het financiële effect is uitgesplitst in twee deeleffecten:

1 Het verschil in grondwaarde als gevolg van het hanteren van verschillende grondprijssystematieken.
2 Het verschil als gevolg van de stelselwijziging van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, een andere wijze van bepalen van het canonpercentage en een andere indexatie, uitgesplitst naar bestaande en nieuwe rechten.

In onderstaande tabel zijn de waarde van de canonbetaling en afkoop in beide stelsels over de komende 100 jaar weergegeven uitgedrukt in netto contante waarde 2016 (NCW 2016).

bedragen in miljarden euro's	**Voortdurend**	**Eeuwigdurend**	**verschil**
Deeleffect 1: Wijziging grondwaarde berekening			
NCW 2016 voor 100 jaar	€ 3,9	€ 5,6	€ 1,7 (+43%)
NCW 2016 voor 25 jaar	€ 1,4	€ 1,6	€ 0,2 (+13%)
Deeleffect 2: Stelselwijziging			
NCW 2016 voor 100 jaar totaal	**€ 8,2**	**€ 8,7**	**€ 0,6 (+8%)**
w.v. bestaande rechten	€ 5,6	€ 6,0	€ 0,4 (+6%)
w.v. nieuwe uitgiften	€ 2,4	€ 2,7	€ 0,3 (+10%)
NCW 2016 voor 25 jaar totaal	**€ 3,3**	**€ 3,5**	**€ 0,3 (+8%)**
w.v. bestaande rechten	€ 1,6	€ 1,7	€ 0,1 (+4%)
w.v. nieuwe uitgiften	€ 1,7	€ 1,9	€ 0,2 (+12%)
Totaal van deeleffect 1 en 2 voor bestaande en nieuwe rechten			
NCW 2016 voor 100 jaar	€ 6,3	€ 8,7	€ 2,3 (+36%)
NCW 2016 voor 25 jaar	€ 3,1	€ 3.6	€ 0,4 (+14%)

1 Deeleffect 1: de nieuwe grondwaarde zou over 100 jaar leiden tot 43% hogere opbrengsten voor de gemeente. De eerste jaren ligt de opbrengst volgend uit die nieuwe methode van grondwaardebepaling niet veel hoger dan de huidige methode omdat veel rechten nog niet herzien zijn (13% hogere opbrengst in eerste 25 jaar) maar het verschil wordt groter naarmate meer rechten herzien zijn.
2 Deeleffect 2: de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel over een periode van 100 jaar zijn € 0,6 miljard (in NCW 2016) hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel, oftewel 8% meer opbrengsten dan in het voortdurende stelsel. Over een periode van 25 jaar zijn de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel € 0,3 miljard (in NCW 2016) hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel, wat neerkomt op 8% hogere opbrengsten. Deze toename van de opbrengsten ontstaat doordat in de eerste 25 jaar bij 30% van de bestaande rechten sprake is van een herzieningsmoment, en deze rechten vervolgens overstappen naar het eeuwigdurende stelsel waarin de jaarlijkse canonbetalingen en afkoopsommen relatief hoger zijn.

Voor beide effecten en bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk levert het eeuwigdurende stelsel in het basisscenario over een periode van 100 jaar en uitgedrukt in een netto contante waarde 36% meer opbrengsten op voor de gemeente dan het voortdurende stelsel. Over een periode van 25 jaar zijn de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel 14% hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel.

Ad 2a. De analyse van Rebel laat zien dat de invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel niet hoeft te leiden tot een verslechtering van de gemeentelijke inkomsten uit erfpacht
Voor bestaande en nieuwe rechten gezamenlijk levert het eeuwigdurende stelsel in het basisscenario over een periode van 100 jaar en uitgedrukt in een netto contante waarde 36% meer opbrengsten op voor de gemeente dan het voortdurende stelsel. Over een periode van 25 jaar zijn de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel 14% hoger ten opzichte van het voortdurende stelsel.

De introductie van het eeuwigdurende erfpachtstelsel heeft vanuit het financieringsperspectief van de gemeente de volgende effecten:

- geen zorgwekkende verslechtering van de schuldratio's in zowel het voortdurende als eeuwigdurende erfpachtstelsel;
- een solvabiliteit die in het eeuwigdurende stelsel sterker daalt dan in het voortdurende systeem;
- een minder sterk toenemende schuldquote in het eeuwigdurende stelsel ten opzichte van het voortdurende stelsel.

Ad 2b. De analyse van Rebel laat zien dat keuzes over de hoogte van de verschillende parameters (zoals risicopercentage en kortingspercentage) tot verschillende financiële effecten voor erfpachter en gemeente leiden en nog nader bepaald moeten worden

Rebel heeft de inzichten aan de hand van een basisscenario weergegeven, maar dit kan niet los gezien worden van gevoeligheidsanalyses. Verschillende variabelen waarover de gemeente nog keuzes moet maken en variabelen die niet beïnvloedbaar zijn (exogene variabelen) zullen de financiële effecten beïnvloeden. Onderstaand zijn de effecten van de variabelen waarover de gemeente een keuze kan maken weergegeven. Hierbij is de verandering ten opzichte van het door Rebel gehanteerde basisscenario weergegeven. Het gepresenteerde percentage drukt het verschil uit tussen het huidige en voorgestelde erfpachtstelsel in een percentage (waarbij het voortdurende stelsel 100% is).

Eeuwigdurend t.o.v. voortdurend NCW 100 jaar	**Bestaande rechten deeleffect 1**	**Bestaande rechten deeleffect 2**	**Bestaande rechten effecten 1 + 2**	**Nieuwe rechten**
Kortingspercentage				
0%	143%	134%	191%	n.v.t.
25%	**143%**	**106%**	**152%**	**n.v.t.**
40%	143%	90%	129%	n.v.t.
50%	143%	79%	113%	n.v.t.
Andere vormen van korting				
€ 250 per m² i.p.v. 25%	143%	116%	166%	n.v.t.
€ 500 per m² i.p.v. 25%	143%	99%	142%	n.v.t.
€ 20.000 per woning	143%	115%	165%	n.v.t.
€ 40.000 per woning	143%	96%	138%	n.v.t.
Risico-opslag				
0,5%	143%	92%	132%	100%
1,25%	143%	102%	146%	107%
1,75%	**143%**	**106%**	**152%**	**110%**
2,25%	143%	111%	159%	114%

In het basisscenario is een korting van 25% op de grondwaarde aangehouden, hetgeen aansluit bij de depreciatie die de gemeente ook in het huidige stelsel toepast. De tabel geeft de impact weer van het hanteren van een kortingspercentage met een bandbreedte van 0% tot 50%. Bij het verhogen van de korting nemen de opbrengsten in het eeuwigdurende stelsel af. In het voortdurende stelsel blijven de opbrengsten gelijk. Naarmate de gemeente meer korting verstrekt wordt het verschil in waarde tussen beide systemen kleiner. In plaats van een percentage kan ook gekozen worden voor een vaste korting op de grondwaarde per m² of een vaste korting per woning.

In de berekeningen is een risico-opslag van 1,75% gehanteerd, maar een definitieve keuze moet hierover nog worden gemaakt. Een lagere risico-opslag betekent een lagere canon of afkoopsom in het eeuwigdurende stelsel. Het verschil tussen het voortdurende stelsel en eeuwigdurende stelsel neemt hierdoor af.

Ad 3. Ten behoeve van de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften:
Ad 3a. in te stemmen met de in de rapportage "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" opgenomen uitgangspunten <u>voor nieuwe uitgiften</u> ten aanzien van:

i. Wijze van Grondwaardebepaling
Zie onderbouwing beslispunt 1a.

ii. Het waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht
Het college is van mening dat sprake is van een waardeverschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Dit waardeverschil is niet exact te benoemen maar kan worden benaderd door het verschil van een canon die voor 50 jaar netto contant wordt gemaakt en een canon die eeuwigdurend netto contant wordt gemaakt.

iii. Het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom
De GWC heeft aangegeven dat er een (beperkt) waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigen grond is (tussen de 0% en 5%). Tussen eigendom en erfpacht is sprake van waardeverschil omdat bij erfpacht beperkingen kunnen zijn waarvan bij eigendom geen sprake is.
De mate waarin een erfpachtrecht beperkingen en verplichtingen heeft bepaalt het verschil tussen de erfpachtgrondwaarde en de waarde van eigendom (de onbezwaarde waarde). Het gaat dan vooral om beperking met betrekking tot de bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte (bij wijziging van bestemming of uitbreiding m2 commercieel wordt de canon aangepast als de waarde is toegenomen).
Bij particuliere woningen zijn de beperkingen klein. Aan de uitbreiding van de bebouwing wordt geen canonverhoging verbonden, alleen bij het wijzigen van een bestemming (op verzoek van de erfpachter) wordt de canon aangepast als de grondwaarde daardoor toeneemt. Omdat de beperkingen bij wonen zeer beperkt zijn wordt een afslag van 1% op de onbezwaarde grondwaarde voor woningbouw toegepast om te komen tot de erfpachtgrondwaarde eeuwigdurende erfpacht.
Voor commercieel vastgoed is het verschil met eigen grond groter omdat ook volumewijzingen tot canonaanpassingen leiden. Voor commercieel vastgoed zal de afslag de komende periode worden uitgewerkt.

iv. Afslag wegens bestemmingsbeperkingen
Voor een bestemming die in het erfpachtcontract strikter is geformuleerd dan publiekrechtelijke bestemming is in het huidige voortdurende erfpachtstelsel en ook in het nieuwe eeuwigdurende stelsel een afslag mogelijk. De publiekrechtelijke bestemming is de bestemming die de erfpachter voor zijn pand mag gebruiken op basis van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt de gemeente met de erfpachters afspraken over de bestemming die in het erfpachtcontract worden vastgelegd. Dit is de privaatrechtelijke bestemming.

Wanneer de privaatrechtelijke bestemming een lagere waarde kent dan de waarde op basis van de publiekrechtelijke bestemming, dan is een afslag wegens de inperkingen van het erfpachtrecht op zijn plaats. Dit geldt onder andere met betrekking tot markthuurwoningen. In de Grondprijzenbrief zal deze afslag worden uitgewerkt.

v. De wijze van bepaling van canon en afkoopsom

Zie onderbouwing beslispunt 1a.

vi. De methodiek van wijzigingen bij eeuwigdurende erfpachtcontracten

De bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht voor bebouwde en/of al in erfpacht uitgegeven grond is gebaseerd op de residuele methode. Voor woonvastgoed wordt de erfpachtgrondwaarde als volgt bepaald:

- Voor de bepaling van de onbezwaarde waarde van het vastgoed wordt de meest recente WOZ-waarde gebruikt die al definitief is beschikt (eventuele bezwaarprocedures zijn afgerond) en is gebaseerd op een volledig afgeronde bebouwing en de juiste bestemming(en). Voor aanbiedingen in 2016 wordt de WOZ waarde met peildatum 1-1-2014 gebruikt.
- Indien geen WOZ-waarde beschikbaar is die gebaseerd is op de gevraagde bestemming wordt door de gemeente de onbezwaarde marktwaarde bepaald;
- Indien de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan wordt een afslag toegepast om de bezwaarde marktwaarde te verkrijgen (wordt uitgewerkt in Grondprijzenbrief);
- Voor het bepalen van de grondwaarde wordt de buurtstraatquote gebruikt, zie de onderbouwing van beslispunt1a.
- Als de bestemming koopwoning is wordt de grondprijs met 1% naar beneden bijgesteld om de erfpachtgrondprijs te verkrijgen. Voor andere vastgoedcategorieën moet het correctiepercentage nog worden bepaald.

Voor commercieel vastgoed wordt de methodiek van wijzigingen bij eeuwigdurende erfpachtcontracten nog nader bepaald.

vii. De financiële effecten voor erfpachter en gemeente

Zekerheid over de erfpachtkosten

In het eeuwigdurende erfpachtstelsel wordt eenmalig bepaald wat de prijs is voor het gebruik van de grond. Deze prijs ligt daarna, als het gebruik niet verandert en (indien niet gekozen wordt voor afkoop van de canon) op indexering na, voor altijd vast. Voor wonen worden wijzigingen in het aantal vierkante meters niet verrekend, voor commercieel vastgoed wel.

Hoogte grondwaarde

Bij nieuwe uitgiften komt de prijs tot stand door de actuele marktontwikkeling waarbij vraag en aanbod bepalend zijn voor de prijs. Locatie en bestemming zijn daarin onderscheidende factoren. In het gemeentelijk grondprijsbeleid wordt nadere invulling gegeven aan de verschillende factoren.

De inkomsten voor de gemeente Amsterdam nemen op de korte termijn niet af

Uit de analyse van Rebel blijkt dat er geen voor de hand liggend scenario is dat er toe zou leiden dat inkomsten van de gemeente op de korte en middellange termijn afnemen ten opzichte van de verwachtingen in het huidige voortdurende erfpachtstelsel. In het (fictieve) basisscenario is op de lange termijn sprake van

een toename van de inkomsten.

Ad 3b. Het college opdracht te geven de uitgangspunten als genoemd onder beslispunt 3.a. op te nemen in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht en het grondprijsbeleid.
De Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid worden vormgegeven op basis van de onder 3a. genoemde en toegelichte uitgangspunten.

Ad 3c. De Algemene Bepalingen in het eerste kwartaal van 2016 vrij te geven voor inspraak en daarbij de volgende deelvragen voor te leggen:
i. ***Behoefte aan vaste canon als betalingsvorm naast de indexcanon***
ii. ***De wenselijkheid van verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften***
Het college wil eeuwigdurende erfpacht als eerste invoeren voor nieuwe uitgiften en zal daartoe de Algemene Bepalingen eind februari of begin maart vrijgeven voor inspraak. Daarbij zullen naast de introductie van het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel een tweetal expliciete vragen worden voorgelegd.

- Zoals aangegeven in de onderbouwing van beslispunt 1.a. stelt het college voor om uit te gaan van indexcanon. Tijdens de inspraakperiode over de Algemene Bepalingen zal worden gevraagd of er daarnaast behoefte is aan vaste canon. De uitkomsten van de inspraak zullen worden meegenomen bij de vaststelling van de Algemene Bepalingen in college en vervolgens gemeenteraad.
- Het college wil onderzoeken of verplichte afkoop voor nieuwe uitgiften en verplichte afkoop voor commercieel vastgoed bij canonherziening en nieuwe uitgiften een mogelijkheid is. Tijdens de inspraak zal worden voorgelegd of verplichte afkoop in die situaties verplicht zou kunnen worden.

Ad 3c. Aansluitend op de inspraak de Algemene Bepalingen en het grondprijsbeleid ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad opdat vanaf dat moment nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht kunnen plaatsvinden
Het college zal na verwerking van de inspraakreacties in juni/juli van dit jaar de Algemene Bepalingen en de Nota van Bevindingen (waarin de inspraakreacties en de wijze van verwerking zijn opgenomen) samen met het Grondprijsbeleid ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen.
Het moment waarop de eerste eeuwigdurende erfpachtuitgiften kunnen worden gedaan is in theorie het moment waarop de Algemene Bepalingen door de gemeenteraad zijn vastgesteld maar de invoering zal geleidelijk zijn. Lopende selecties en onderhandelingen zullen veelal nog onder het voortdurende erfpachtstelsel worden afgerond.

Ad 4. Het college opdracht te geven voor het uitwerken van de Overstapregeling met als uitgangspunten dat:
a. de uitwerking In overleg met stakeholders zal plaatsvinden
b. de overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel financieel redelijk moet zijn,
c. de gemeente niet voornemens is om de inkomsten uit erfpacht te maximaliseren
d. de inkomsten van de gemeente op de korte termijn niet verslechteren.
Het door Rebel doorgerekende basisscenario laat op verschillende punten omvangrijke verschillen met het huidige voortdurende stelsel zien. Aan deze verschillen kunnen geen generieke conclusies worden verbonden omdat ze per

parameter en moment in de tijd sterk verschillen.
Het college heeft kennisgenomen van de analyse van Rebel en zal het rapport van Rebel gebruiken om tot evenwichtige keuzes te komen voor de inrichting van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.
Van belang daarbij is dat zorgvuldig wordt gekeken naar de kosten voor de erfpachter in relatie tot de inkomsten van de gemeente. Het college wil de inkomsten uit erfpacht niet maximaliseren en vindt dat de gemeentelijke aanbieding aan de erfpachter bij overstap financieel redelijk en billijk moet zijn en in verhouding moet staan met de erfpachtkosten in het voortdurende stelsel.
Het college gaat hierover zoals ook eerder in zijn bestuurlijke reactie op het GWC-advies van 6 oktober 2015 opgenomen het gesprek met stakeholders aan alvorens tot uitgewerkte voorstellen te komen.

Financiële paragraaf

Toelichting

De in deze voordracht opgenomen beslispunten leiden op dit moment niet tot financiële consequenties voor de gemeente omdat het de uitgangspunten beschrijft voor de verdere uitwerking en nog niet het besluit voor het invoeren van een eeuwigdurend erfpachtstelsel betreft. Wel geeft de opgenomen financiële analyse inzicht in de financiële consequenties die bij de verdere uitwerking van het eeuwigdurende erfpachtstelsel kunnen optreden. Bij de besluitvorming over de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel zal op basis van de bij die besluitvorming horende financiële analyse duidelijk zijn welke financiële effecten optreden bij de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

1. Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt.
2. Rapport Rebel Financiële effecten van voorstel eeuwigdurende erfpacht.
3a. Samenvatting en conclusies rapport “Bezint eer gij begint”.
3b. Rapport “Bezint eer gij begint”

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

(10)(2e) !e)

E.E. van der Laan, burgemeester

Jaar	<datum onbekend>
Afdeling	1
Nummer	0
Datum	

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 10 februari 2016

R