Erfpachtplannen klaar voor inspraak nieuwe uitgiftes en maatschappelijk gesprek bepalende factoren overstapregeling

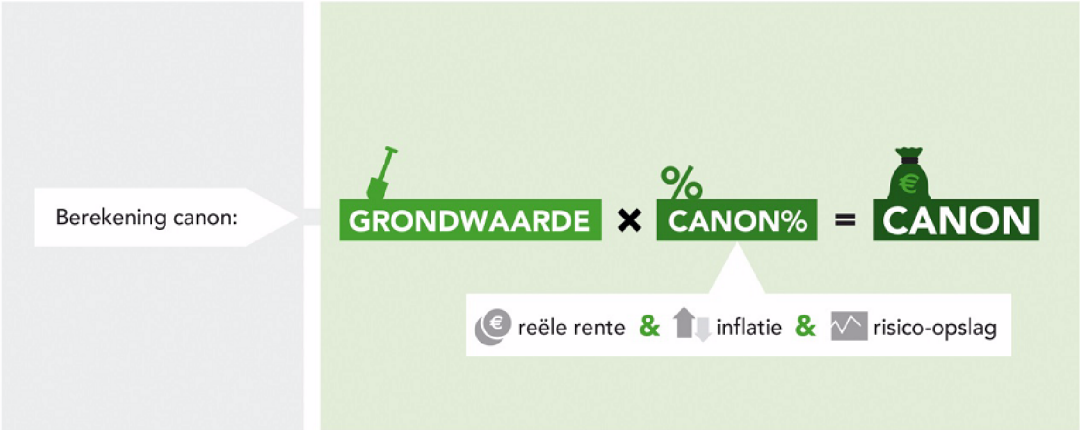
Het college legt de uitwerking van de erfpachtplannen voor aan de raad. Daarmee staat de gemeente klaar om het nieuwe erfpachtstelsel ter inspraak te leggen zodat vanaf zomer 2016 nieuwe uitgiftes kunnen worden gedaan in eeuwigdurende erfpacht. Tegelijk biedt het college uitgangspunten voor het vormgeven van de overstapregeling die het bestaande erfpachters mogelijk moet maken naar het nieuwe stelsel over te stappen. Daarbij zijn ook eerste berekeningen gemaakt die puur academisch inzicht geven in het verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. Het doel van de invoering van eeuwigdurende erfpacht is echter het geven van zekerheid aan de erfpachter over de erfpachtkosten, niet het maximaliseren van de opbrengsten van de gemeente. Er zal de komende tijd dan ook met belangrijke partijen worden gepraat over de korting bij overstap en het risicopercentage. Zo zal de optimale balans worden gezocht tussen wat eeuwigdurende erfpacht strikt wetenschappelijk waard is, de inkomsten voor de gemeente, maar vooral de kosten voor de erfpachter bij overstap.

Eerder adviseerde een onafhankelijke Grondwaardecommissie (GWC) over de beste methode voor het berekenen van de waarde van eeuwigdurende erfpacht en voor de overstapregeling. Wat het college nu doorstuurt aan de raad is de uitwerking van hun advies dat zal worden gebruikt als basis voor de Algemene Bepalingen Eeuwigdurende Erfpacht, de overstapregeling voor bestaande erfpachters en het grondprijsbeleid.

Nieuwe uitgiftes eerst

Bij nieuwe uitgiftes (woningen én commercieel vastgoed) zal eeuwigdurende erfpacht na vaststelling van de nieuwe voorwaarden van het eeuwigdurende erfpachtstelsel (de Algemene Bepalingen) vanzelf ingaan. Dit heeft vrij overzichtelijke consequenties voor toekomstige erfpachters. Mensen betalen wat zij bereid zijn te betalen voor een woning of bedrijfspand, net als nu het geval is. Ze zullen vervolgens in plaats van een tijdvak van vijftig jaar, een tijdvak voor eeuwigdurend hebben. De prijs van het vastgoed wordt door de markt bepaald waarbij locatie zeer bepalend is. In navolging van het GWC-advies wordt vervolgens de grondwaarde residueel bepaald. Dat betekent dat de grondwaarde wordt bepaald door wat je met de grond mag doen (de bestemming) en de locatie. Dit is nu ook het geval, maar daarmee houdt de vergelijking op. De bouwstenen voor de methode zijn voor eeuwigdurende erfpacht namelijk anders en dat leidt tot andere (hogere) prijzen. Eeuwigdurend is logischerwijs meer waard dan vijftig jaar. Bovendien is het nieuwe stelsel veel fijnmaziger dan het oude. Voor de precieze verschillen, zie www.amsterdam.nl/erfpacht.

Het canonpercentage zal op onderstaande wijze worden berekend:



Uitgangspunten voor de overstapregeling die later volgt

Om bestaande erfpachters de mogelijkheid te kunnen bieden ook naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen, is een overstapregeling nodig. Pas hierin zal duidelijk worden wat de precieze kosten voor overstap zullen zijn. Deze zijn namelijk nog helemaal afhankelijk van de korting die de gemeente wil geven en enkele technische keuzes, zoals het risicopercentage dat wordt gebruikt in het berekenen van het canonpercentage. Er zijn nu wel uitgangspunten geformuleerd waarbinnen de overstapregeling voor woningen zal worden vormgegeven en ook de formules voor het berekenen van de grondwaarde bij overstap zijn bekend. Voor commercieel volgen deze later.
De uitgangspunten:

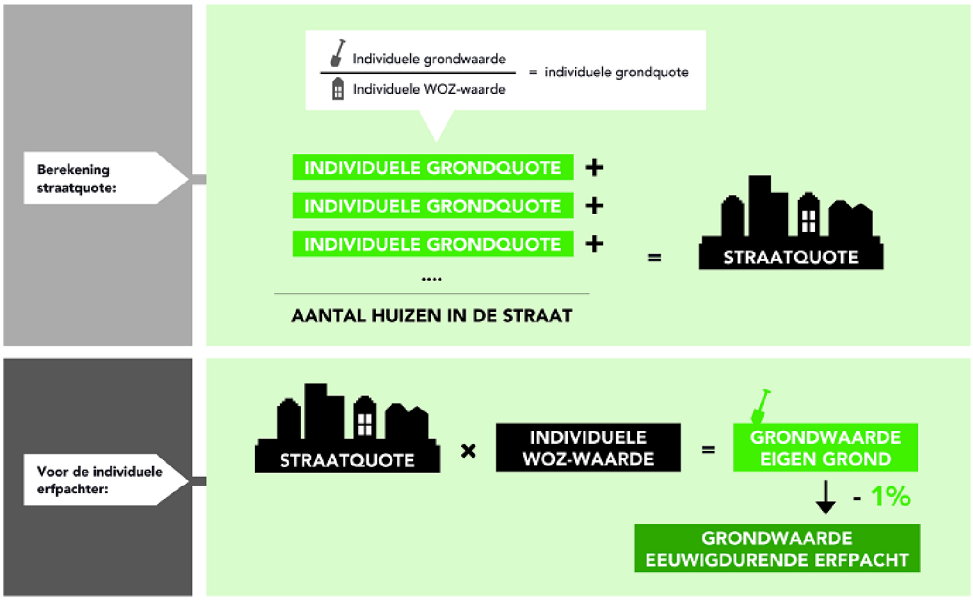
- Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is altijd vrijwillig.
- Het huidige tijdvak wordt financieel uitgediend en bij tussentijds overstappen verrekend met de kosten voor het nieuwe eeuwigdurende tijdvak.
- Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht komt vanzelf bij het einde van een tijdvak of tussentijds op verzoek van de erfpachter.
- Erfpachtgrondwaarde=WOZ x buurtstraatquote – 1%
- Bij overstapaanbiedingen in 2016 geldt de WOZ-peildatum 1-1-2014. Op latere overstapmomenten geldt de WOZ-peildatum van het moment minus twee jaar.
- De gemeente zal de overstapper een nog nader te bepalen korting geven.

Individuele overstapkosten afhankelijk van consultatie over korting en risicopercentage

De eerste stap bij het bepalen van de erfpachtkosten is het berekenen van de actuele grondwaarde. Net als bij het kopen van een huis is locatie daarbij allesbepalend. In het centrum is grond bijvoorbeeld veel meer waard dan in Nieuw-West en dat zie je terug in de erfpachtkosten. Dit zie je terug in de WOZ-waarde, die dan ook wordt ingezet als uitgangspunt voor het berekenen van de grondwaarde. Door de bouwkosten voor de bebouwing af te trekken van de WOZ krijg je de grondwaarde. Dit wordt straks voor een representatief deel van de woningen in een buurtstraat gedaan (een lange straat bestaat uit meerdere buurtstraten). Samen bepalen die woningen de gemiddelde grondquote voor de buurtstraat (grondwaarde gedeeld door de WOZ-waarde). Om de individuele grondwaarde te kunnen berekenen zal deze zogenaamde buurtstraatquote worden vermenigvuldigd met de WOZ-waarde. Vervolgens heeft de gemeente bepaald dat het verschil tussen grondwaarde van eigen grond en erfpacht 1% is. Daarmee is de grondwaarde berekend van eeuwigdurende erfpacht (zie onderstaande infographic).

Toelichting op straatquote

Lange straten worden opgedeeld in buurtstraten waarvoor een straatquote wordt berekend.



Deze grondwaarde eeuwigdurende erfpacht wordt vervolgens gebruikt om de canon en afkoopsom te bepalen. Dit gebeurt allereerst op dezelfde manier als bij nieuwe uitgiftes. Daarna zullen de huidige financiële erfpachtverplichtingen worden verrekend. Hoe dit zal gebeuren wordt in de overstapregeling opgenomen.

Er zijn voorbeeldberekeningen opgesteld waarin de académische werkelijkheid van het GWC-advies wordt weergegeven , en ook alleen onder heel bepaalde voorwaarden, zoals het moment van overstappen, de inflatie en de marktontwikkelingen. De korting en verrekening van het huidige erfpachtcontract zijn hierin nog niet meegenomen.
Duidelijk is dat het eerste moment van overstappen (eind 2016) verreweg het meest gunstig zal zijn, omdat daarin gebruik wordt gemaakt van een bijzonder lage WOZ-waarde, die van 1-1-2014.

Vervolgstappen

Na bespreking in de gemeenteraad wordt het eeuwigdurende erfpachtstelsel in februari/maart 2016 ter inspraak voorgelegd. De inspraak over de overstapregeling wordt in de zomer verwacht. Tenslotte wordt in de zomer van 2016 het grondprijsbeleid voorgelegd aan de gemeenteraad tegelijk met de Algemene Bepalingen waarin de inspraak is verwerkt. Vanaf dat moment kunnen nieuwe uitgiftes in eeuwigdurende erfpacht worden gedaan. Bestaande erfpachters kunnen op zn vroegst eind 2016 overstappen na inspraak en besluitvorming over de Overstapregeling.

Referendumverzoek en rapport Marktwaardecommissie

Het college heeft op 2 november 2015 een referendumverzoek over het nieuwe erfpachtstelsel ontvangen. Indiener is de heer K. de Lange, voorzitter van de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA). Het college stelt de gemeenteraad voor dit verzoek niet te honoreren. Niet alleen zijn de handtekeningen die De Lange verzamelde voor een eerder referendumverzoek niet langer geldig, volgens de huidige regels zou dit onderwerp helemaal niet referendabel zijn. Bovendien maakt de komende inspraakronde een referendum overbodig.
De heer De Lange heeft daarnaast een commissie opdracht gegeven te reageren op het advies van de GWC. Deze Marktwaardecommissie heeft een rapport opgeleverd met de titel 'Bezint eer gij begint'. 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 vertrouwen in de plannen en heeft er dan ook behoefte aan om deze uitwerking in 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.