00122

To: 5.1.2e; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 2/14/2017 10:14:00 AM
Subject: Bijpraten werkgroep juridische effecten
Received: Tue 2/14/2017 10:14:03 AM
BT 13 februari
FW: Ingediende actualiteit en brief ministerie BZK over voorstel bestuurlijk stelsel

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

Vasthouden aan uitgangspunten

BT: De wethouders zijn het eens om vast te houden aan de volgende uitgangspunten:

1) Het advies van de GWC:

) Respecteren (financieel uitdienen) bestaande contracten.

) Residuele berekening grondwaarde met WOZ 1-1-2014.

) Korting die het interessant maakt om over te stappen.

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

) Hogere stichtingskosten + vervallen verouderingsfactor = lagere erfpachtgrondwaarde

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

Knoppen waaraan we kunnen draaien

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:

Technische verbeteringen

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.

BT: eens om dit eerste drie jaar na vaststelling te doen.
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 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. 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.

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 m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² hogere WOZ-waarde. Goedkopere woningen krijgen een kwaliteitsafslag van € 3 per m² op de herbouwkosten voor elke € 100 per m² 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.
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. 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.
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.

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:

) 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

) Ook zijn er canon betalende erfpachters voor wie de eeuwigdurende canon lager uitpakt dan de voortdurende nu is. Deze erfpachters willen graag onmiddellijk overstappen. 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. 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.

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.

BT: in 'mandje'

9) Korting

De Overstapregeling bevat geen korting waar die door erfpachters wel werd verwacht. Het voordeel van 1-1-2014 wordt niet als korting ervaren 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.

) **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.
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.

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.

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..

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.

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