

Onderwerp: Herziening erfpachtstelsel gemeente Diemen

Datum: 21 januari 2020

Steller: Henk Savelkoul

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen met de Nota Herziening Erfpachtbeleid januari 2020 waarin de uitgangspunten worden gedefinieerd voor:
 - a. de waardegrondslag voor het bepalen van de hoogte van de canon bij heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden ten behoeve van woondoeleinden
 - b. de wijze van bepalen van bepaling en herziening van het canonpercentage
 - c. de wijze van bepalen en herziening van de disconteringsvoet
 - d. afkoop van de bij vestiging van eeuwigdurende erfpachtrecht geldende canonverplichting.
2. In te stemmen met (her) uitgifte van een eeuwigdurend recht van erfpacht conform de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen 2020.
3. In te stemmen met de Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte of omzetting in eeuwigdurende erfpacht van aflopende erfpachtrechten voor bepaalde tijd van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen 2020.
4. De waardegrondslag bij herziening van de erfpacht te bepalen met behulp van:
 - a. de WOZ-waarde, zoals die is vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt;
 - b. de componentwaarde grond als deel van de WOZ-waarde te bepalen met behulp van de in het jaar van heruitgifte of conversie geldende gemeentelijk grondprijnsbeleid voor de levering van bouwrijpe grond voor de verschillende woningtypen;
 - c. depreciatiepercentage van 40%.
5. Op basis van de Nota Herziening erfpachtbeleid januari 2020 in te stemmen met:
 - a. keuzevrijheid van de erfpachter om tussentijds een tijdelijk erfpachtrecht ten behoeve van woondoeleinden te converteren naar een eeuwigdurend erfpacht;
 - b. wijze van bepaling van de conversiewaarde als grondslag voor de bepaling van de canon voor de vestiging van het eeuwigdurende erfpachtrecht;
 - c. verkoop van de bloot eigendom erfpachtrecht van particuliere woningen om niet na conversie naar eeuwigdurende erfpacht en afkoop van de daarbij geldende canonverplichting
 - d. de navolgende aanvullende voorwaarden bij verkoop van de bloot eigendom bij appartementen:
 - de VvE is zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van de her- of spiegelsplitsing.
 - bij spiegelsplitsing zonder unanimiteit zal de gemeente het 'niet verdeelde bloot eigendom' overdragen aan de VvE, zodat de gemeente geen zitting hoeft te nemen in de VvE.
 - de notariële en overige kosten, die samenhangen met de overdracht van bloot eigendom, komen voor rekening van de VvE.

6. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen eenmaal per vijf jaar de hoogte van het canonpercentage, de disconteringsvoet en tarieven voor beheerkosten en eenmalige handelingen gewijzigd vast te stellen en deze met ingang van 2020 als volgt vast te stellen:
 - a. canonpercentage 2,2%
 - b. disconteringsvoet 5,0%
 - c. jaarlijkse beheerkosten: € 16,60
 - d. splitsing in appartementsrechten: € 450
 - e. conversie naar eeuwigdurende erfpacht met of zonder afkoop: € 175
 - f. verkoop blooteigendom € 450

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

De gemeente Diemen heeft een stelsel van tijdelijke erfpachtrechten. Dit betekent dat aan het einde van de looptijd van 75 jaar zowel de grond als het woonhuis aan de gemeente toekomt. De geldende Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht (1958) bevatten de mogelijkheid van verlenging, maar de onzekerheid over daadwerkelijke verlenging en de onduidelijkheid over de condities waaronder die verlenging kan plaatsvinden leidt tot onzekerheid bij de erfpachters en tot knelpunten bij hypotheekverstrekking en de verkoopbaarheid van erfpachtrecht met opstal. De tijdelijke erfpachtrechten in Diemen lopen merendeels af in de periode 2032-2037.

Het college van burgemeester en wethouder heeft op 4 november 2014 de Nota erfpacht vastgesteld. Met de vaststelling van deze nota is duidelijk geworden op basis van welke uitgangspunten de gemeente Diemen het erfpachtbeleid van de gemeente na afloop van de bestaande erfpachtrechten wil continueren. Bij de vaststelling van de Nota heeft het college opdracht gegeven tot uitwerking in nieuwe Algemene Bepalingen.

Concrete aanleiding

De uitgangspunten van de in 2014 vastgestelde Nota Erfpacht zijn uitgewerkt in nieuwe Algemene Bepalingen voor de uitgifte van eeuwigdurende erfpacht van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen 2020 (AB 2020). Hiermee wordt geregeld hoe de tijdelijke erfpacht, bij afloop van het contract wordt omgezet naar eeuwigdurende erfpacht.

De AB 2020 is aangevuld met een regeling waarin de bestaande tijdelijke erfpacht vervroegd (vóór afloop van het contract) kan worden omgezet naar eeuwigdurende erfpacht. Deze documenten tezamen vormen na besluitvorming door de gemeenteraad de kaders voor het erfpachtbeleid van de gemeente Diemen.

Met deze nieuwe erfpachtregels wordt bereikt dat er zekerheid is over de condities van heruitgifte bij afloop van het contract. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden tot voortijdige omzetting van het tijdelijke erfpacht in eeuwigdurende erfpacht. De AB 2020 geeft tevens de mogelijkheid tot afkoop van de canon en het verwerven van het bloot eigendom.

Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling van de op 4 november 2014 vastgestelde Nota Erfpacht.

Toelichting

Inhoud van het voorstel

De uitgangspunten, die in de op 4 november 2014 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde Nota Erfpacht voor het nieuwe erfpachtstelsel zijn geformuleerd, richten zich alleen op de principes die gelden bij heruitgifte ná afloop van het bestaande erfpachtrecht. Die principes zijn:

- eeuwigdurende erfpacht;
- geïndexeerde canon;
- mogelijkheid van afkoop van de canon;
- verkoop bloot eigendom van grondgebonden woningen;
- WOZ-waarde als waardegrondslag voor bepaling canon;
- berekeningsmethodiek canon is $WOZ * grondquote * depreciatiefactor$.

De Nota Erfpacht 2014 bevat onder andere geen inhoudelijke motivering voor de bepaling van de waardegrondslag, canonpercentage en disconteringsvoet. De uitwerking van die principes vindt plaats in de Nota Herziening Erfpachtbeleid, Kadern uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen in 2020 (hierna als 'de Nota' aangeduid). Ten opzichte van de Nota Erfpacht 2014 is een aantal wijzigingen aangebracht en zijn onderdelen verder uitgewerkt. De belangrijkste wijzigingen zijn dat:

- a. bij de bepaling van de waardegrondslag aansluiting is gezocht bij het grondprijsbeleid van de gemeente Diemen;
- b. voor op erfpacht gevestigde sociale huurwoningen op basis van het grondprijsbeleid van de gemeente Diemen de grondprijzen voor nieuwbouw sociale huur als waardegrondslag worden gehanteerd;
- c. wordt afgezien van het periodiek indexeren van de canon voor inflatie, waardoor het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht en volledig eigendom nagenoeg nihil wordt;
- d. de keuzevrijheid van individuele erfpachter wordt vergroot.

Op basis van deze uitwerkingen en aanvulling gelden de volgende uitgangspunten voor het nieuwe erfpachtstelsel:

1. Eeuwigdurende erfpacht.
2. De waardegrondslag als basis voor het bepalen van de hoogte van de canon wordt bij heruitgifte of conversie vastgesteld en nadien niet meer aangepast.
3. Het nieuwe stelsel moet eenvoudig en transparant zijn door:
 - a. relaties aan te brengen met gemeentelijk grondprijsbeleid en de waardebepaling van de WOZ;
 - b. het definiëren van de grondslagen voor de bepaling van canonpercentage en disconteringsvoet;
 - c. het periodiek aan de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt aanpassen van canonpercentage en de disconteringsvoet.
4. Voor op erfpachtrecht gevestigde sociale huurwoningen worden specifieke (aanvullende) voorwaarden gehanteerd.
5. Aan alle eigenaren van op erfpacht gevestigde woningen wordt de mogelijkheid geboden voor afloop van het bestaande tijdelijke erfpachtrecht dit om te zetten in een eeuwigdurend erfpachtrecht waarbij geldt dat:
 - a. de erfpachter bepaalt tot het moment van expiratie van het bestaande erfpachtcontract het tijdstip waarop hij wenst te converteren naar het nieuwe stelsel;
 - b. ook individuele leden van VvE's de mogelijkheid wordt geboden te converteren naar eeuwigdurende erfpacht.
6. Aan alle eigenaren van particuliere woningen op erfpachtgrond wordt de mogelijkheid tot koop van bloot eigendom geboden.

Eeuwigdurende erfpacht

Door de invoering van een erfpachtstelsel op basis van eeuwigdurende erfpacht ontstaat zekerheid voor de erfpachter over de condities waaronder zijn bestaand erfpachtrecht na afloop wordt omgezet in een eeuwigdurend erfpachtrecht. Daardoor zullen de bezwaren, die onder het huidige stelsel bij verkoop en financiering aanwezig kunnen zijn, worden ondervangen. De erfpachter profiteert bij eeuwigdurende erfpacht nagenoeg volledig van de toekomstige waardeontwikkeling van de grond omdat er geen sprake zal zijn van periodieke indexering van de canon voor inflatieontwikkeling. Dat is een belangrijke wijziging in het voordeel van de erfpachter ten opzichte van de Nota Erfpacht 2014.

Wel kan als gevolg van periodieke aanpassing van het canonpercentage de hoogte van de canon nog wijzigen. Bij afkoop van de canonverplichting wordt ook die onzekerheid afgekocht.

Er is als sinds een langere periode geen sprake meer van uitgifte van bouwrijpe grond in erfpacht ten behoeve van woningbouw. In de door de gemeenteraad vastgestelde nota Grondbeleid, actualisatie per 1-1-2019, is bepaald dat bouwrijpe grond ten behoeve van nieuwbouw bij voorkeur wordt verkocht en alleen bij zwaarwegende motieven in erfpacht wordt uitgegeven. De Algemene Bepalingen voor de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden t.b.v. woondoeleinden van de gemeente Diemen 2020 (AB 2020) zijn zodanig geformuleerd, dat zij de toekomstige uitgifte van bouwrijpe grond in erfpacht mogelijk maken.

Flexibilisering keuzemogelijkheden voor de individuele erfpachter

De bestaande erfpachtrechten worden volledig gerespecteerd. Erfpachters bepalen zelf of zij vroegtijdig het bestaande tijdelijke erfpachtrecht willen omzetten naar een eeuwigdurend erfpachtrecht of pas na einde van de looptijd van het bestaande erfpachtrecht op basis van heruitgifte naar het nieuwe stelsel overstappen.

Ook individuele eigenaren van appartementen wordt de mogelijkheid geboden zelfstandig te bepalen of en op welk tijdstip zij vóór afloop van hun bestaand erfpachtrecht willen omzetten naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. De gemeente biedt daarvoor de mogelijkheid aan tot het sluiten van een zogenaamde 'obligatoire overeenkomst' tussen erfpachter en gemeente. Op basis van die obligatoire overeenkomst kan het individuele VvE-lid vooruitlopende op de heruitgifte van de erfpachtgrond met de gemeente al financiële afspraken maken op basis van eeuwigdurende erfpacht. Via verzwaring van deze overeenkomst met een kettingbeding en vestiging van een kwalitatieve verplichting ontstaat ook zekerheid voor de rechtsopvolgers.

Met uitzondering van de aan de woningcorporatie Rochdale in erfpacht uitgegeven gronden wordt aan alle erfpachters van voor woondoeleinden uitgegeven gronden de optie geboden bij omzetting van het tijdelijk naar een eeuwigdurend erfpachtrecht de bloot eigendom van het erfpachtrecht te verwerven. In dat geval eindigt bij grondgebonden woningen het erfpachtrecht en verkrijgt de erfpachter het volledig eigendom. Bij appartementen is beëindiging van het erfpachtrecht afhankelijk van de gekozen juridische vorm (zie tabel 1).

Om VvE's ook de mogelijkheid te bieden de bloot eigendom te verwerven zijn juridisch drie opties beschikbaar.

| | VvE verwerft bloot eigendom | Hersplitsing | Spiegelsplitsing |
|-----------|---|--|--|
| Voordelen | <ol style="list-style-type: none"> 1. Juridisch eenvoudig 2. Geen unanimiteit VvE noodzakelijk | <ol style="list-style-type: none"> 1. Juridisch ontstaat eenduidige situatie | <ol style="list-style-type: none"> 1. Kan ook zonder unanimiteit worden uitgevoerd |
| Nadelen | <ol style="list-style-type: none"> 1. VvE moet aankoop bloot eigendom kunnen financieren 2. Financiering bij verkoop woning kan lastiger worden | <ol style="list-style-type: none"> 1. Unanimiteit VvE noodzakelijk 2. Eventueel vestiging nieuw hypotheekrecht nodig 3. Juridisch complex | <ol style="list-style-type: none"> 1. Eventueel vestiging nieuw hypotheekrecht nodig 2. Gemeente uitvoerende partij 3. Als geen uniformiteit bestaat, wordt gemeente lid VvE 'bloot eigendom' |

Tabel 1 Voor- en nadelen opties verkoop bloot eigendom appartementen

Aan alle drie de opties zijn zoals in tabel 1 aangegeven voor gemeente en erfpachters voor- en nadelen verbonden. Om als gemeente VvE's de mogelijkheid te bieden de bloot eigendom te verwerven, is de gemeente bereid hieraan onder de navolgende voorwaarden medewerking te verlenen:

- De VvE is zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van de her- of spiegelsplitsing.
- Bij spiegelsplitsing zonder unanimiteit zal de gemeente het 'niet verdeelde bloot eigendom' overdragen aan de VvE, zodat de gemeente geen zitting hoeft te nemen in de VvE.
- De notariële en overige kosten, die samenhangen met de overdracht van bloot eigendom, komen voor rekening van de VvE.

Bij een eeuwigdurend erfpachtrecht vertegenwoordigt de bloot eigendom na afkoop van de canonverplichting een beperkte economische waarde. Wanneer de omzetting naar eeuwigdurende erfpacht gecombineerd wordt met koop van de bloot eigendom, is sprake van verkoop van de grond. De verkoopwaarde van de grond wordt in die situatie gelijk gesteld aan de afkoopwaarde van de canonverplichting bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht. Daardoor verkrijgt de erfpachter de bloot eigendom feitelijk om niet.

Transparante wijze van bepaling waardegrondslag canon, canon- en disconteringspercentage

De waardegrondslag voor bepaling van canon van het eeuwigdurend erfpachtrecht wordt gevormd door:

- De WOZ-waarde van de opstal(len), zoals die is (zijn) vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt, als objectwaarde te hanteren.
- De in het grondprijnsbeleid van de gemeente vastgelegde systematiek van grondprijnsbepaling voor nieuwbouwwoningen te gebruiken als grondslag om van de objectwaarde de grondwaardecomponent af te leiden.
- De aldus van de objectwaarde afgeleide grondwaardecomponent te verlagen met een depreciatiepercentage van 40%.

Het canonpercentage wordt eenmaal per vijf jaar vastgesteld op basis van gemiddelde rente over de afgelopen tien jaren van 10-jarige staatsleningen en wordt verhoogd met een risico-opslag. Dit canonpercentage is gedurende die vijfjaarsperiode van toepassing voor alle lopende eeuwigdurende erfpachtrechten en de in die periode naar eeuwigdurende erfpachtrecht om te zetten erfpachten. Ter beperking van het financieringsrisico van de gemeente zal het canonpercentage nooit lager dan 1% bedragen.

Het ten behoeve van het bepalen van de afkoopwaarde van de canonverplichting geldende disconteringspercentage wordt gelijk als het canonpercentage ook vastgesteld voor een periode van vijf jaar. Als grondslag voor het disconteringspercentage geldt ook de gemiddelde rente van 10-jarige staatsleningen in de afgelopen tien jaren. Deze grondslag wordt verhoogd met een risico-opslag. Om het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht aantrekkelijk te maken wordt het disconteringspercentage in de eerste vijfjaarsperiode incidenteel verhoogd naar 5%. Het disconteringspercentage zal nooit lager dan 2,5% bedragen.

Het college van burgemeester en wethouders zal binnen deze beleidskaders periodiek het canon- en disconteringspercentage vaststellen. Voor de eerste periode van vijf jaar, ingaande 1 januari 2020, wordt het canonpercentage vastgesteld op 2,2%. Het disconteringspercentage voor diezelfde periode is bepaald op 5,0%.

Specifieke aanvullende voorwaarden sociale huurwoningen

Voor de in erfpacht voor sociale huurwoningen uitgegeven gronden is een aantal aanvullende bepalingen opgenomen.

- De grondwaarde bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht is gelijk aan de grondprijns, zoals die voor nieuwbouw sociale huurwoningen in het jaar van omzetting geldt en wordt gecorrigeerd met een depreciatiepercentage van 40%.
- Bij uitponding (verkoop) van sociale huurwoningen wordt de woningcorporatie verplicht het vastgestelde grondwaardesurplus af te dragen aan de gemeente.
- Bij overheveling van sociale huurwoningen naar niet-DAEB, waarna deze woningen als vrije sector huurwoningen worden aangemerkt, wordt de woningcorporatie verplicht het grondwaardesurplus af te dragen.
- Bij herstructurering en/of vernieuwbouw waarbij sprake is van wijziging van het lopende erfpachtrecht wordt het grondwaardesurplus bepaald op basis van het herstructureringsplan.

Splitsingsbeleid

Op 20 april 1999 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat alle flatverenigingen, die erfpachtovereenkomsten met de gemeente hebben gesloten, in de gelegenheid worden gesteld om over te gaan naar een Vereniging van Eigenaren. Na omzetting is de erfpachtcanon geïndividualiseerd naar de afzonderlijke appartementshouders. Inmiddels hebben alle verenigingen daar gebruik van gemaakt.

Het is niet ondenkbeeldig dat de eigenaar van de particuliere huurwoningen op erfpacht in de toekomst zijn bezit zal willen uitponen en de gemeente verzoekt om medewerking te verlenen aan splitsing van het complex. Op basis van de bestaande Algemene Bepalingen uit 1958 geldt dat de erfpachter niet bevoegd is het aan hem in erfpacht uitgegeven opstal te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders. Als voorwaarde geldt in ieder geval dat de gemeente alleen medewerking wil verlenen aan zo'n verzoek, als de eigenaar bereid is zijn bestaand erfpachtrecht te converteren naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Afhankelijk van de situatie kan de gemeente eventueel nog andere aanvullende

voorwaarden verbinden aan het inwilligen van zo'n verzoek. Het bestaande splitsingsbeleid kan rekening houdende met het voorgaande komen te vervallen.

Wijziging bestemming en uitbreiding

Op basis van de artikelen 12 en 17 van de AB is het de erfpachter alleen toegestaan de opstal uit te breiden na instemming van de gemeente. Op grond van artikel 12 kan wanneer sprake is van economische meerwaarde dit leiden tot aanpassing van de canon. Bij grondgebonden woningen heeft de gemeente tot op heden als beleid gehanteerd dat uitbreiding op de 'eigen erfpachtkavel' niet resulteert in herziening van de canon. Dit beleid zal in beginsel ook in de toekomst van toepassing zijn. De artikelen 12 en 17 bieden de gemeente wanneer daartoe aanleiding bestaat wel de mogelijkheid de canon wel aan te passen.

Beheerkosten, bijdrage splitsings- en conversiekosten

Bij de bepaling van de hoogte van het canonpercentage is geen rekening gehouden met administratieve kosten. De AB voorziet in een jaarlijks verschuldigd bedrag voor het beheer van het erfpachtrecht door de gemeente. De hoogte van dit bedrag zal tegelijk met de vaststelling van de canon/ en disconteringspercentage voor een periode van vijf jaar worden vastgesteld. Bij afkoop van de canonverplichting komt deze betalingsverplichting te vervallen.

Naast deze jaarlijkse bijdrage wordt van de erfpachter voor de navolgende transacties een eenmalige bijdrage in de extra kosten, die de gemeente moet maken, gevraagd.

- a. Het verlenen van medewerking aan splitsing in appartementsrechten van gebouwen op gemeentelijke erfpachtgrond respectievelijk de splitsing in afzonderlijke rechten van erfpacht, ondersplitsing en wijziging splitsing van rechten van erfpacht.
- b. De conversie van huidige tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.
- c. De conversie van huidige tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurend erfpacht met afkoop van de canonverplichting.
- d. De conversie van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht met afkoop van de canonverplichting met gelijktijdige verkoop van de bloot eigendom.

De hoogte van deze bijdrage zal periodiek door het college van burgemeester en wethouders plaatsvinden. Met ingang van 1 januari 2020 zijn deze bijdragen voor een periode van vijf jaar bepaald op:

| | |
|-----------------------------------|----------|
| a. Jaarlijkse beheerkosten | € 16,00 |
| b. splitsing appartementsrechten | € 450,00 |
| c. conversie met of zonder afkoop | € 175,00 |
| d. verkoop bloot eigendom | € 450,00 |

Fiscale aspecten

Bij uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond is de erfpachter btw verschuldigd over de waarde van de in erfpacht uitgegeven grond. Bij heruitgifte of conversie van een bestaand erfpachtrecht ontstaat die verplichting niet. Algemeen aangenomen wordt dat bij wijziging van de looptijd van het erfpachtrecht overdrachtsbelasting is verschuldigd. Overigens zijn de financiële effecten voor de erfpachter bij 2% overdrachtsbelasting beperkt voor de erfpachter.

De betaalde erfpachtcanon is voor particulieren in beginsel aftrekbaar van de inkomstenbelasting. De afkoopsom van de canonverplichting is dat niet. Wanneer daarvoor een hypothecaire lening wordt afgesloten, is de rente op die lening onder voorwaarden op basis van de bestaande fiscale regelgeving wel aftrekbaar. Uitspraken over fiscale effecten voor individuele erfpachters kan de gemeente niet doen.

Resultaten inspraakprocedure

De voorstellen hebben gedurende een periode van tien weken van 20 september 2019 tot en met 29 november ter inzage gelegen. Dat is vier weken langer dan de op basis van de Algemene Inspraakverordening van de gemeente gebruikelijke termijn van zes weken. Desondanks wordt in een aantal zienswijzen onder verwijzing naar de complexiteit van het thema en de tijdsduur tussen vaststelling van de Nota Erfpacht in 2014 en de nu voorliggende uitwerking deze periode als te kort aangemerkt. Wij ontkennen niet de complexiteit van het thema, maar willen wel wijzen op de uitgebreide informatieverstrekking aan erfpachters via instelling van een klankbordgroep voor VvE-besturen, informatieverstrekking via de gemeentelijke website en via informatieavonden voorafgaand aan de start van de inspraakperiode. Wij zijn daarom van mening dat al het mogelijke is gedaan om belanghebbenden zo goed mogelijk over de voorstellen te informeren.

Een groot aantal zienswijzen richt zich op de financiële effecten die de voorstellen kunnen hebben voor de zittende erfpachters. Die oorzaken van die effecten zijn verschillend, namelijk:

- a. het onvoldoende inwinnen of verkrijgen van informatie ten tijde van koop van de woning op een tijdelijk erfpachtrecht waardoor bij de aankoop en/of financiering geen of onvoldoende rekening is gehouden met toekomstige lasten en/of financieringsbehoefte;
- b. de verwachting dat van de voorstellen een waardedalend effect op de woningwaarde uitgaat;
- c. de bestaande inkomens- en/of vermogenspositie het niet mogelijk maakt om de uit de voorstellen voortvloeiende stijging van lasten financieel te kunnen dragen.

De onder a. en b. genoemde bezwaren hangen nauw samen met de wijze waarop de woningmarkt functioneert. Zoals ook uit onderzoeken blijkt, werkt erfpacht om uiteenlopende redenen maar ten dele door in de prijsvorming van de woning. Het is primair de verantwoordelijkheid van kopers en intermediairs om de beschikbare informatie te delen en op waarde te schatten. Het is de plicht van de gemeente om vroegtijdig kenbaar te maken onder welke condities zij tot heruitgifte op basis van eeuwigdurende erfpacht wil overgaan. Wanneer daardoor bij de koop van een woning op erfpacht de prijsvorming wordt beïnvloed, draagt dat in beginsel bij aan het beter functioneren van de woningmarkt. Als de gemeente niet tijdig duidelijkheid verschaft, zijn de consequenties voor de huidige eigenaar waarschijnlijk groter. Gebrek aan duidelijkheid (transparantie) zal de verkoopbaarheid en daarmee de verkoopprijs van de woning evenzo nadelig beïnvloeden, zeker nu de resterende looptijd van het bestaand erfpachtrecht ruimschoots binnen de gangbare looptijd van hypothecaire leningen valt.

Uit veel ingediende zienswijzen blijkt dat men er impliciet vanuit gaat dat men na vaststelling van de voorstellen direct, al dan niet gecombineerd met afkoop van de canonverplichting, moet overstappen. Voor de meeste erfpachters geldt echter dat het huidige contract in 2036 eindigt. De erfpachter heeft de keuze tot die tijd op basis van zijn bestaand erfpachtrecht zijn recht te blijven uitoefenen. Het betekent ook, afgezien van eventuele indexatie van de bestaande canon, dat de erfpachter gedurende die periode niet wordt geconfronteerd met hogere lasten. In combinatie met de mogelijkheid om wel op ieder door de erfpachter gewenst moment vervroegd over te kunnen stappen, kan optimaal worden ingespeeld op wijzigingen in financiële- en/of levensomstandigheden. Het argument dat die flexibiliteit er in werkelijkheid niet is omdat de prijzen op de woningmarkt verder zullen stijgen gaat voorbij aan de conjuncturele ontwikkeling van de prijzen op de woningmarkt. Juist door de flexibele overstapregeling kan de erfpachter zelf bepalen of en wanneer hij van conjuncturele ontwikkeling gebruik wil maken. Die keuzevrijheid is beperkter wanneer erfpachter niet over de daarvoor benodigde financiële bestedingsruimte of leencapaciteit beschikt. Maar anderzijds geldt dat de waardestijging van woningen ook voor die eigenaren een positieve invloed heeft op de overwaarde van zijn woning. En in dat geval zal de stijging van totale objectwaarde groter zijn dan de stijging van de grondwaardecomponent.

Een tweede categorie zienswijzen maakt bezwaar tegen de wijze van bepaling van de waardegrondslag ten behoeve van het bepalen van de erfpachtcanon. Men maakt bezwaar tegen het toepassen van de grondquote voor nieuwbouw en het bij vervroegd overstappen verdisconteren van de bestaande canonverplichting in de conversiewaarde. In samenhang daarmee wordt ook veelvuldig verwezen naar de Amsterdamse tijdelijke overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Uit een vergelijking met andere gemeenten blijkt dat de voorstellen voor de gemeente Diemen aansluiten bij door andere gemeenten toegepaste variabelen. Onterecht wordt een vergelijking met de tijdelijke overstapregeling in Amsterdam gemaakt. Die overstapregeling geldt t/m 2019 alléén voor de overstap van voortdurende- naar eeuwigdurende erfpacht. Bij de overstap van tijdelijke naar eeuwigdurende erfpacht zijn die condities ongunstiger dan de voorstellen voor Diemen.

In combinatie met de hoogte van het canonpercentage, de bij afkoop geldende disconteringsvoet, het afzien van periodieke indexatie van de canon en flexibilisering van de conversiemogelijkheden zijn wij van mening dat de voorstellen evenwichtig zijn. Dat beeld is ook bevestigd in de consultatie van lokale makelaars.

De derde categorie zienswijzen wijst op het feit dat de gemeente op het hoogtepunt van de prijsontwikkeling op de woningmarkt de voorstellen presenteert. Daarom pleit men voort het hanteren van de WOZ-waarde op prijspeil 1-1-2014, het jaar waarin de Nota Erfpacht door ons college is vastgesteld. In die zienswijzen wordt volledig voorbij gegaan aan het feit dat de in 2014 vastgestelde Nota Erfpacht alleen uitspraken doet over de condities waaronder ná afloop van het bestaand erfpachtrecht heruitgifte zal plaatsvinden. Daarom is het argument dat, door vijf jaar na vaststelling van de Nota Erfpacht in 2014 nu voorstellen te doen, de erfpachter met extra hoge lasten wordt geconfronteerd onjuist. De optie om vroegtijdig over te kunnen stappen wordt voor het eerst in deze voorstellen geboden. Een daarnaast hoeft men geen gebruik te maken van die optie.

Samenvattend hebben wij naar aanleiding van de ingediende zienswijzen geen aanleiding gezien de ter inzage gelegde voorstellen te wijzigen.

Gevolgen en risico's

Financieel

Met behulp van de vanaf 2020 geldende parameters is van de hele erfpachtportefeuille van woningen doorgerekend welke financiële effecten dat kan hebben voor de gemeente. Daarbij moet de kanttekening worden gemaakt dat het financieel effect afhankelijk is van het tijdstip waarop de erfpachter wil overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Bij overstappen in 2020 liggen alle parameters vast. Maar wanneer de erfpachter pas na afloop van zijn bestaand erfpachtrecht overstapt, is het financieel effect afhankelijk van de waardeontwikkeling op de woningmarkt, ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt en ontwikkeling van het grondprijzbeleid van de gemeente. Gezien de periode (maximaal 16 jaar) waarover we spreken betekent dit dat een prognose met de nodige onzekerheid is behept.

Wanneer alle erfpachters op basis van deze voorstellen met ingang van 2020 hun lopende erfpachtcontracten converteren, is de totale conversiewaarde van de portefeuille erfpacht woningbouw ca. € 37,05 mln. Op basis van 2,2% canon stijgt de jaarlijkse canonopbrengst bij directe volledige conversie van alle voor woningbouw in erfpacht uitgegeven gronden naar ca. € 0,815 mln. In 2019 bedraagt de canonopbrengst voor woningen € 0,099 mln. Bij afkoop van de canonverplichting bedraagt de afkoopwaarde bij een disconteringsvoet van 5% ca. € 16,295 mln.

De heruitgifte van bestaande erfpachtrechten wordt tot het normaal vermogensbeheer gerekend. De uit normaal vermogensbeheer mogelijk voortvloeiende waardestijging wordt daarom niet vpb-plichtig geacht.

Juridisch

De 7 juli 1958 door de gemeenteraad van Diemen vastgestelde Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Diemen, bestemd voor woondoeleinden, blijven van kracht tot het moment dat alle op basis van deze bepalingen in tijdelijke erfpacht uitgegeven gronden zijn geëxpireerd.

Bij de heruitgifte van 42 sociale huurwoningen aan het C.J. Kinderenplein in 2008 zijn de door de gemeente Amsterdam gehanteerde Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporatie 1988 Amsterdam van toepassing verklaard. Destijds is aan de gemeenteraad gemeld dat bij toekomstige heruitgifte van gronden in erfpacht t.b.v. sociale woningbouw dit onder deze bepalingen plaatsvindt. Via de onderhavige voorstellen wordt ook voorzien in de condities waaronder in Diemen (her)uitgifte van gronden t.b.v. sociale huurwoningen kan plaatsvinden. Daarmee hoeft niet langer gebruik te worden gemaakt van Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam.

De heruitgifte in voortdurende erfpacht van de 42 sociale huurwoningen aan het C.J. Kinderenplein kent tijdvakken van 75 jaar. Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon vindt op basis van de onderliggende Algemene Bepalingen 1988 plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en het canonpercentage. Op basis van de voorstellen kan Rochdale dit voortdurende erfpachtrecht op ieder door Rochdale gewenst moment converteren naar een eeuwigdurende erfpachtrecht. Indien dit niet voor het einde van het lopende tijdvak is gebeurd, zal na afloop van het tijdvak alsnog omzetting naar eeuwigdurende erfpacht plaatsvinden.

Het in 1999 door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde splitsingsbeleid voor flatverenigingen is inmiddels volledige gerealiseerd en zal niet langer van toepassing zijn.

Informatiekundig

Na besluitvorming door de gemeenteraad zullen de bestaande erfpachters worden geïnformeerd over via de website van de gemeente. Ook zal via de website van de gemeente een rekentool worden aangeboden aan erfpachters. Die rekentool kan als beslissingsondersteunend model worden gebruikt bij de afweging om wel of niet vervroegd over te stappen

Duurzaamheid

n.v.t.

Andere risico's

n.v.t.

Wat merkt de burger, een bedrijf of instelling van de te nemen beslissing?

De aan de heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht ten grondslag liggende bepaling van de waarde van het erfpachtrecht leidt als gevolg van de waardeontwikkeling van de grond sinds het moment van uitgifte in erfpacht (gemiddeld ca. 60 jaar geleden) tot een stijging van de jaarlijkse canon. Op basis van Algemene Bepalingen 1958 was geen sprake van indexatie van canons. In het door het college van burgemeester en wethouders 20 april 1999 vastgestelde splitsingsbeleid voor appartementen geldt dat na splitsing een vijfjaarlijkse indexatie van de canon op basis van de inflatieontwikkeling (consumentenprijsindex, CPI) wordt toegepast. Bij enkele al eerder gesplitste complexen worden afwijkende indexeringen toegepast. De canons van grondgebonden woningen zijn sinds de uitgifte in 1958 op basis van de geldende erfpachtvoorwaarden nooit geïndexeerd. Gezien de in de tijd verschillen gehanteerde uitgangspunten is het financieel effect voor individuele erfpachters daarom zeer verschillend. De stijging van de canon t.o.v. de canon 2019, wanneer men in 2020 zou overstappen, loopt uiteen van een factor 3,0 tot 18,0. De grootste stijging treedt op bij de grondgebonden woningen en de recent gesplitste appartementen en andersom. De laagste stijging treedt op bij de in de voor het door het college van burgemeester en wethouders 20 april 1999 vastgestelde splitsingsbeleid.

Opmerkingen over de aanpak/ het vervolgproces na de gevraagde beslissing

Communicatie

Na besluitvorming door de gemeenteraad zullen alle erfpachters schriftelijk worden geïnformeerd over het besluit. Op de gemeentelijke website zullen alle relevante stukken worden geplaatst. Erfpachters die vervoegd willen overstappen, kunnen via de gemeentelijke website hiertoe een verzoek indienen.

Projectmatig

Het voorstel is voorbereid door de projectgroep Herziening Erfpachtstelsel. Dat team zal ook verantwoordelijk blijven voor de begeleiding van de eerste herzieningen.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Niet van toepassing

Projectmatig

Het voorstel is voorbereid door de projectgroep Herziening Erfpachtstelsel. Dat team zal ook verantwoordelijk blijven voor de begeleiding van de eerste herzieningen

Argumenten en keuzemogelijkheden

De argumenten en keuzemogelijkheden zijn al verwerkt in dit voorstel.

Adviesraden

Niet van toepassing

Bijlage

- Nota van beantwoording zienswijzen herziening erfpachtstelsel gemeente Diemen
- Kaders uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen 2020
- Algemene Bepalingen voor de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen 2020 (AB Diemen 2020);
- Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte of omzetting in eeuwigdurende erfpacht van aflopende erfpachtrechten voor bepaalde tijd van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen 2020

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp:

20-15

Herziening erfpachtstelsel gemeente Diemen

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 21 januari 2020

Besluit

1. In te stemmen met de Nota Herziening Erfpachtbeleid januari 2020 waarin de uitgangspunten worden gedefinieerd voor:
 - a. de waardegrondslag voor het bepalen van de hoogte van de canon bij heruitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden ten behoeve van woondoeleinden
 - b. de wijze van bepalen van bepaling en herziening van het canonpercentage
 - c. de wijze van bepalen en herziening van de disconteringsvoet
 - d. afkoop van de bij vestiging van eeuwigdurende erfpachtrecht geldende canonverplichting.
2. In te stemmen met (her) uitgifte van een eeuwigdurend recht van erfpacht conform de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen 2020.
3. In te stemmen met de Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte of omzetting in eeuwigdurende erfpacht van aflopende erfpachtrechten voor bepaalde tijd van gronden ten behoeve van woondoeleinden van de gemeente Diemen 2020.
4. De waardegrondslag bij herziening van de erfpacht te bepalen met behulp van:
 - a. de WOZ-waarde, zoals die is vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt;
 - b. de componentwaarde grond als deel van de WOZ-waarde te bepalen met behulp van de in het jaar van heruitgifte of conversie geldende gemeentelijk grondprijnsbeleid voor de levering van bouwrijpe grond voor de verschillende woningtypen;
 - c. depreciatiepercentage van 40%.
5. Op basis van de Nota Herziening erfpachtbeleid januari 2020 in te stemmen met:
 - a. keuzevrijheid van de erfpachter om tussentijds een tijdelijk erfpachtrecht ten behoeve van woondoeleinden te converteren naar een eeuwigdurend erfpacht;

- b. wijze van bepaling van de conversiewaarde als grondslag voor de bepaling van de canon voor de vestiging van het eeuwigdurende erfpachtrecht;
- c. verkoop van de bloot eigendom erfpachtrecht van particuliere woningen om niet na conversie naar eeuwigdurende erfpacht en afkoop van de daarbij geldende canonverplichting
- d. de navolgende aanvullende voorwaarden bij verkoop van de bloot eigendom bij appartementen:
 - de VvE is zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van de her- of spiegelsplitsing.
 - bij spiegelsplitsing zonder unanimiteit zal de gemeente het 'niet verdeelde bloot eigendom' overdragen aan de VvE, zodat de gemeente geen zitting hoeft te nemen in de VvE.
 - de notariële en overige kosten, die samenhangen met de overdracht van bloot eigendom, komen voor rekening van de VvE.
6. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen eenmaal per vijf jaar de hoogte van het canonpercentage, de disconteringsvoet en tarieven voor beheerkosten en eenmalige handelingen gewijzigd vast te stellen en deze met ingang van 2020 als volgt vast te stellen:
 - a. canonpercentage 2,2%
 - b. disconteringsvoet 5,0%
 - c. jaarlijkse beheerkosten: € 16,60
 - d. splitsing in appartementsrechten: € 450
 - e. conversie naar eeuwigdurende erfpacht met of zonder afkoop: € 175
- f. verkoop blooteigendom € 450

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 26 maart 2020

De voorzitter,

De griffier,