Nieuwe gronduitgiften onder de AB2016
Eerste aanzet, september 2014

Nieuwe gronduitgifte onder de AB2016 is eeuwigdurend van karakter. Dit betekent dat de canon (behoudens de indexatie) niet meer wordt aangepast, tenzij in de toekomst sprake is van (omvangrijke) wijzigingen.

Er zijn twee werkwijzen mogelijk voor nieuwe gronduitgifte:
- Canongebaseerde uitgiftesystematiek → er wordt een marktconforme eeuwigdurende canon berekend, die – desgewenst, als betaalvariant – eeuwigdurend kan worden afgekocht tegen de afkoopwaarde van die canon
- Grondwaardegebaseerde uitgiftesystematiek → er wordt een residuele grondwaarde berekend, die als eeuwigdurende afkoopsom geldt, die – desgewenst, als betaalvariant – kan worden voldaan in de vorm van een eeuwigdurende canon (gebaseerd op grondwaarde x canonpercentage)

Sinds 1993 hanteert de gemeente Amsterdam een grondwaardegebaseerd erfpachtstelsel. Daarvoor was sprake van een meer canongebaseerd stelsel.

Vanuit de optiek van de essentie van erfpacht zou de voorkeur uitgaan naar een canongebaseerd uitgiftebeleid voor de AB2016.
Echter, het coalitieakkoord wil een eeuwigdurend stelsel dat zoveel mogelijk lijkt op vol eigendom. Vanuit die optiek zou de voorkeur uitgaan naar een grondwaardegebaseerd stelsel voor de AB2016.

Vraag aan de wethouder: heeft u voorkeur voor een canongebaseerd, of voor een grondwaardegebaseerd uitgiftesysteem onder de AB2016?

Uitgaande van een grondwaardegebaseerde uitgiftesystematiek zou het uitgiftebeleid er als volgt uit kunnen zien:

Voor individuele koopwoningen (waaronder zelfbouw):
- de gemeente berekent een residuele grondwaarde o.b.v. eeuwigdurende afkoop
- de gemeente berekent hierop een eeuwigdurende (geïndexeerde) canon
- bij uitgifte heeft de erfpachter de keuze tussen:
  - jaarlijkse betaling van de canon
  - eenmalige betaling van de afkoopsom
- eenmaal afgekocht blijft altijd afgekocht; wanneer gekozen is voor canonbetaling, kan alsnog tussentijds worden afgekocht

Voor woningen die bouwbloksgewijs door een projectontwikkelaar worden ontwikkeld:
- de gemeente berekent een residuele grondwaarde o.b.v. eeuwigdurende afkoop
- de gemeente berekent hierop een eeuwigdurende (geïndexeerde) canon
- aan de ontwikkelaar wordt canonbetalend uitgegeven, waarbij de ontwikkelaar in één keer (net als nu) 2x de jaarcanon voldoet
- de woningkopers hebben na die twee jaar de keuze uit:
  - continuering van de jaarlijkse betaling van de canon
  - eenmalige betaling van de afkoopsom voor de canon
- eenmaal afgekocht blijft altijd afgekocht; wanneer gekozen is voor canonbetaling, kan alsnog tussentijds worden afgekocht

Voor niet-woonbestemmingen:
- idem als voor individueel uitgegeven koopwoningen

- met de overweging, om voor bepaalde vastgoedsegmenten (bijv. kantoren, hotels, detailhandel en leisure) eeuwigdurende afkoop te verplichten

Optie: verplichte afkoop voor hoogwaardige commerciële bestemmingen

Er zijn argumenten om voor unieke objecten en voor hoogwaardige vastgoedsegmenten (bijv. kantoren, hotels, detailhandel en leisure) bij uitgifte eeuwigdurende afkoop te verplichten:

- dit betreft over het algemeen uitgifte aan beleggers
- deze uitgiften hebben een relatief hoog risicoprofiel bij faillissement en/of leegstand
    - zie bijv. de gemeentelijke miljoenenschade bij Amplan en bij Lips / Riekerpolder in de afgelopen jaren
- dit betreft vaak grote bedragen, die de gemeente anders zou moeten voorfinancieren
    - voorfinanciering van grote commerciële gronduitgiften betekent een toename van de gemeentelijke schuldpositie
    - voorfinanciering van grote commerciële gronduitgiften legt een relatief groot beslag op het uitgavensaldo van de wet HOF, dat de gemeentelijke kasuitgaven per jaar limiteert