Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie 8: Tussenstand aankoopbeleid

Aan	Wethouder Grondzaken
Van	Directeur OGA (behandelend ambtenaar: [redacted]
Kopie aan	--
Datum	5 augustus 2013
Kenmerk	--
Onderwerp	8. Tussenstand aankoopbeleid bloot eigendom eigen grond (motie 586)

Gevraagde beslissingen

1. Wilt u motie nr. 586 uitwerken en de uitwerking ervan ter vaststelling aan het College voorleggen? Op welke termijn en welke manier wilt u de motie beantwoorden?
2. Wilt u een aankoopbeleid alleen voor woonbestemmingen (de motie spreekt alleen over “eigenaar-bewoners”) of ook voor overige bestemmingen?
3. Welke inhoudelijke punten uit deze notitie wilt u communiceren naar wie en wanneer?
4. Wilt u deze notitie agenderen voor het bestuurlijk overleg op 20 augustus 2013?
5. Bent u akkoord met mandatering van de bevoegdheid tot aankoop aan de directeur OGA, of wilt u iedere aankoop bestuurlijk laten vaststellen?

Bestuurlijke achtergrond

Op 3 juli 2013 heeft de Gemeenteraad motie nr. 586 (van het raadslid Mulder) aangenomen, waarin het College wordt verzocht om te komen tot een aankoopbeleid voor de bloot-eigendom van percelen, waarvan de eigenaar de bloot-eigendom aan de gemeente wil verkopen.
Letterlijk verzoekt de gemeenteraad in de motie het College *“Grond aan te kopen van eigenaar-bewoners die het bloot-eigendom willen verkopen aan de gemeente tegen een marktconforme prijs”.*
De motie spreekt dus alleen over eigenaar-bewoners, dus niet over verhuurders of over eigenaars van niet-woonbestemmingen.

Inhoudelijke achtergrond

Momenteel kent de gemeente alleen een aankoopbeleid voor bloot eigendom behorende bij particuliere erfpachtrechten, om deze woningen weer verkoopbaar te maken. Voor eigengrondwoningen (dus percelen vol eigendom, die niet in erfpacht zijn uitgegeven) bestaat zo’n urgent probleem niet.

De belangrijkste reden voor een bewoner / eigenaar om de bloot-eigendom aan de gemeente te verkopen, is een (acute) financieringsbehoefte. Aanvragen zullen dus vooral komen van partijen die krap bij kas zitten (ofwel: erfpachters met een bovengemiddeld debiteurenrisico).

Er zijn twee categorieën waarvoor de eigenaar de bloot-eigendom kan aanbieden:

1. Niet in appartementsrechten gesplitste percelen met een woonbestemming
2. Niet in appartementsrechten gesplitste percelen met een niet-woonbestemming

In theorie zou ook een appartementseigenaar van een in appartementsrechten gesplitst perceel vol eigendom de gemeente kunnen vragen de bloot eigendom over te nemen. Het is dan juridisch echter slechts mogelijk om de bloot-eigendom van het betreffende appartementsrecht over te nemen. De voormalige appartementseigenaar krijgt dan een erfpachtrecht op zijn appartementsrecht. De gemeente wordt echter geen bloot-eigenaar van de grond, de gemeente krijgt dan slechts een aandeel in de gemeenschap, en zal (wellicht) lid moeten worden van de VVE!
Aankoop van de bloot-eigendom kan dus alleen voor gehele percelen en niet voor losse appartementsrechten, die onderdeel uitmaken van een VVE.

Bijkomend aspect is het risico. Iemand die de bloot-eigendom aanbiedt, zal dit doorgaans doen vanwege een financiële krapte. Er is dan waarschijnlijk sprake van een verhoogd debiteurenrisico voor de gemeente ten opzichte van een doorsnee grondeigenaar. Voor courante objecten, waarvan de opstal een duurzame waarde vertegenwoordigt, is dit niet zo'n groot probleem: ingeval van structurele wanbetaling zal de gemeente (met wat bijkomende kosten) beslag kunnen leggen op het erfpachtrecht en dit via een executoriale verkoop aan een derde kunnen verkopen.

Dit is echter wel een probleem bij o.a. de volgende categorieën percelen:

- Onbebouwde percelen (er is dan geen te veilen opstal)
- Krotwoningen (de opstal is in de praktijk weinig waard)
- Objecten met grondvervuiling (de saneringskosten kunnen de opstalwaarde overtreffen)
- Niet-courante en/of conjunctuurgevoelige objecten (wanneer het voor een specifiek marktsegment economisch tegenzit (bijv. kantoren of buurtwinkelcentra) kan de (grond)waarde sterk dalen)

Aankoop heeft dus slechts een beperkt risico voor de gemeente indien:

- Het een woonbestemming betreft met een voldoende onderhouden opstal
- Het een courante, niet-conjunctuurgevoelige, voldoende onderhouden, multi-aanwendbare niet-woonbestemmingen betreft

Bepaling aankoopbedrag
Het is logisch om, bij aankoop bloot-eigendom, het aankoopbedrag te bepalen als de netto-contante waarde van de nieuwe canon.

- Voor wonen op een overdrachtsmoment: nieuwe canon = CHBO-canon
- Voor wonen op een niet-overdrachtsmoment: er is geen CHBO, de nieuwe canon wordt bepaald door de waarde te laten taxeren conform art. @@ van de AB2013

(het CHET-artikel indien 50 jaar geen overdracht) en vervolgens de formule in te vullen voor de getaxeerde waarde
- Voor niet-wonen: nieuwe canon geldt voor 50 jaar en is afhankelijk van het bedrag dat gemeente en a.s. erfpachter overeenkomen

Het netto-contant maken moet dan gebeuren tegen een aankooppercentage dat is opgehoogd met een factor voor het gemeentelijke debiteurenrisico alsmede de gemeentelijke aankoopkosten.

Advies betrokken afdelingen:
- DMC: @@
- OGA:
    - BE: regeling heeft geen toegevoegde waarde voor BE, maar er is ook geen bezwaar tegen, mits risico's voldoende worden verdisconteerd in de aankoopfactor
    - V&B: @@
    - JZ: @@

Onderbouwing van het onderstaande besluit
De gemeente wordt regelmatig benaderd door private partijen die in bezit zijn van één of meer percelen eigen grond in Amsterdam, of de gemeente bereid is de bloot-eigendom te kopen (waardoor een erfpachtconstructie gecreëerd wordt), zodat de private partij over financiële middelen kan beschikken om het (ver)bouwproject te realiseren, of om andere financiële redenen aan de zijde van de private partij. Veel bepalingen in onderstaand besluit komen overeen met het in 2011 vastgestelde aankoopbeleid voor bloot-eigendom van particuliere erfpachtrechten. Een eventueel aankoopbeleid bloot-eigendom van percelen volle eigendom zal dus grote gelijkenissen vertonen. Verschil tussen het voorstel in motie 586 met het aankoopbeleid bloot-eigendom is echter wel dat er bij het bestaande aankoopbeleid steeds reeds sprake is van een erfpachtconstructie (met een particuliere bloot-eigenaar) en dat met het voorstel uit de motie steeds erfpacht wordt gecreëerd.

Ad 1.
Door het vaststellen van dit aankoopbeleid kan de gemeente de bloot-eigendom van deze percelen verwerven, indien de huidige eigenaar daarom verzoekt, en de aanvraag aan alle gestelde voorwaarden voldoet.
- Punt c. en d. regelt dat de gemeente alleen de bloot-eigendom van gehele percelen kan aankopen, en niet van appartementsrechten, gelet op de juridische complicaties daarvan;
- Punt e. regelt dat het te creëren erfpachtrecht een erfpachtbestemming krijgt binnen hetgeen in het bestemmingsplan is toegestaan; *indien u daarvoor kiest, beperkt lid e. het aankoopbeleid alleen tot woonbestemmingen*
- De punten f., g. en h. beperken de gemeentelijke risico's ten aanzien van de exploitatie en de mogelijke aanwezigheid van bodemvervuiling; bij geschillen hieromtrent komt de bewijslast te liggen bij de verkopende partij;

Ad 2 en 3.
Deze punten bieden de gemeente extra handvaten om ingeval van vermoedens van onvolkomenheid of van niet ter goeder trouw handelen, van de aankoop af te zien.

Ad 4 en 5.
Deze punten geven aan, op welke wijze de gemeente het aankoopbedrag berekent. Dit wordt zodanig berekend, dat de gemeente – gegeven de langetermijn leningfondsrente – hier geen verlies op maakt.

Ad 7.
De aankoop wordt gefinancierd via het Leningfonds. De rentelasten worden gedekt uit de canoninkomsten, die voortvloeien uit de aan te kopen bloot-eigendommen. De aankoop heeft daarom geen gevolgen voor het jaarlijkse exploitatiesaldo van het erfpachtresultaat.

Ad 8 en 9.
Deze punten regelen, dat de gemeente, indien nodig, kan afwijken van het in dit besluit bepaalde, en dat de regeling door de directeur OGA (of van de RVE Grond) wordt uitgevoerd.

CONCEPT Voorstel voor beleid

De Gemeenteraad van Amsterdam besluit:
Vast te stellen en per datum publicatie in te laten gaan het onderstaande beleid:

Beleid aankoop percelen grond in vol eigendom

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam kunnen, op verzoek van de grondeigenaar, de bloot-eigendom van percelen verwerven die in vol eigendom zijn, onder voorbehoud van een recht van erfpacht, onder de navolgende voorwaarden:
    a. Het perceel is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam;
    b. Met de eigenaar van het perceel is overeenstemming bereikt over de verwerving van de bloot-eigendom door de gemeente;
    c. De bloot-eigendom van het gehele perceel wordt in zijn geheel en in één keer door de gemeente verworven;
    d. Indien de grond in appartementsrechten is gesplitst waarna de appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven dient de bloot-eigendom van alle appartementsrechten in een appartementencomplex in één keer door de gemeente te worden verworven;
    e. Het perceel krijgt bij erfpachtuitgifte een privaatrechtelijk *<<woon?>>* bestemming, die past binnen het publiekrechtelijk kader van het bestemmingsplan;
    f. De op het perceel aanwezige opstallen zijn, naar het oordeel van de gemeente, van voldoende kwaliteit om gebruik volgens de in punt 1e bedoelde bestemming mogelijk te maken;
    g. Op of onder het perceel is geen sprake van bodemverontreiniging of van een vermoeden daarvan;
    h. De verwerving van de bloot-eigendom door de gemeente leidt, volgens inschatting van de gemeente, niet tot financiële of niet-financiële risico's voor de gemeente;
    i. Op het te creëren recht van erfpacht zijn de meest recente gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing;
    j. De bloot-eigendom wordt door geleverd zonder hypotheken en beslagen;

2. De gemeente behoudt zich het recht voor om, ook wanneer aan de onder 1. genoemde voorwaarden is voldaan, naar eigen inzicht en oordeel af te zien van verwerving van het bloot-eigendom.

3. De gemeente is gerechtigd om zonder opgave van redenen aan de verwerving de voorwaarde te verbinden van een niet-bezwaarlijke uitkomst van een onderzoek conform de wet-Bibob.

4. Vanaf het moment van de verwerving van de bloot-eigendom is de erfpachter een canon verschuldigd, overeenkomstig het bepaalde in de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen.

5. De gemeente is bereid om een aankoopsom te betalen voor de aan te kopen bloot-eigendom, die gebaseerd is op de in punt 4 van dit besluit bedoelde canon. Burgemeester en Wethouders machtigen de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (of diens opvolger) tot het bepalen van het aankoopbedrag dat de gemeente bereid is te betalen. Het aankoopbedrag kan in generlei geval hoger zijn dan de grondwaarde volgens de meest recente gemeentelijke Grondprijzenbrief voor het betreffende perceel.

6. De aankoop van bloot-eigendom door, en levering aan de gemeente, geschiedt door tussenkomst van een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen notaris. De gemeente bepaalt op welke wijze de notariële kosten van de overdracht worden verdeeld tussen de gemeente en de verkopende bloot-eigenaar. De kadastrale verschotten en eventuele belastingen komen voor rekening van de gemeente.

7. De aankoop van bloot-eigendom wordt door de gemeente gefinancierd via de kapitaalschuld bij het Leningfonds; de rentelasten als gevolg van deze leningen worden gedekt door de canoninkomsten uit de aan te kopen bloot-eigendom.

8. Indien het gemeentelijk belang dit vereist, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten om bij de aankoop van de bloot-eigendom van percelen van de voorwaarden in dit besluit af te wijken.

9. Burgemeester en Wethouders machtigen de directeur van het OGA *<< van de RVE Grond >>* tot de uitvoering binnen de in dit beleid gestelde kaders.