Gemeente Amsterdam

Afkoop in termijnen als betalingsmogelijkheid

Kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep Aanvullend beleid VES (i.s.m DMC)
Datum	12 februari 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de eerste verkenning van de mogelijkheden voor afkoop in termijnen.
2. Kennis te nemen van de rol van de gemeente bij afkoop in termijnen.
3. In te stemmen met het voorstel om mogelijkheden voor afkoop in termijnen niet verder uit te zoeken.
4. In te stemmen met het voorstel om op het punt van afkoop in termijnen bij de besluitvorming over de AB een nader onderbouwd besluit voor te leggen waarmee de vraag van de heer Boomsma (CDA) kan worden afgedaan.

Korte toelichting/samenvatting

Op dit moment zijn er voor een erfpachter twee betalingsvormen mogelijk, canon of de afkoop van de canon voor de looptijd van het erfpachtrecht . Deze twee betalingsvormen worden ook voor de nieuwe Algemene Bepalingen voorgesteld. Bij de nieuwe Algemene Bepalingen is er één moment van het bepalen van de grondwaarde en de periodiek te betalen canon. De canon die alleen met de nog te bepalen indexering wordt aangepast, is daarmee waardevast in de tijd[1]. Naast canonbetaling biedt de gemeente de erfpachter de mogelijkheid de canonverplichting voor de looptijd van het erfpachtrecht af te kopen.

In het Startdocument is ook aangegeven dat onderzocht wordt of een betalingsvariant die voorziet in het in termijnen betalen van de afkoopsom mogelijk is (afkoop in termijnen). In deze notitie worden de resultaten uiteengezet van de eerste verkenning naar de mogelijkheden voor afkoop in termijnen. Naast de mogelijkheden zijn de onderzoeksvragen geformuleerd die hieruit volgen.

De aanleiding voor de verkenning van vragen van de heer Boomsma (raadslid, CDA) in de commissie RO van 10 december 2014. Wethouder Van der Burg heeft hierop in deze commissievergadering als volgt gereageerd:
"Er zullen meer mensen zijn die redeneren nu over te stappen op canon in een eeuwigdurend systeem, maar op enig moment wel tot afkoop over kunnen gaan. Daarvoor moet wel een voorziening getroffen worden.

[1] Startdocument Eeuwigdurende erfpacht, versie voor college 10 februari 2015

De heer Boomsma noemde voorts nog een variant die hij het uitzoeken waard vindt, namelijk afkoop in termijnen. Dat is het grote verschil tussen nu en de toekomst. Nu is er geen sprake van afkoop, maar van vooruitbetaling. Bij eeuwigdurende erfpacht is degene die afkoopt niet degene die vooruitbetaalt, maar afkoopt. Daarover moet dus ook nog rekenschap gegeven worden. De wil er naar kijken, maar voorziet reeds het verwijt dat daarmee de gemeente nog meer bank gaat spelen dan nu reeds het geval is."

NB. Naar aanleiding van de eerste vraag met betrekking tot het switchen van canonbetaling naar afkoop: De erfpachter kan, bij uitgifte onder de nieuwe AB's, of bij overstap naar de nieuwe AB's, kiezen voor canonbetaling, en op een later gewenst moment alsnog eeuwigdurend afkopen. De exacte invulling hiervan wordt t.z.t. in het afkoopbeleid uitgewerkt. In deze notitie wordt verder niet meer ingegaan op het switchen van canonbetaling naar afkoop.

Ad. 1 Kennis te nemen van de eerste verkenning van de mogelijkheden voor afkoop in termijnen

Uit de verkenning voor de mogelijkheden zijn twee varianten voor afkoop in termijnen gekomen. Beide varianten hebben dezelfde basis, het gespreid betalen van de afkoopsom. Het verschil zit in de periode waarover de afkoop plaats vindt:

- Gespreide betaling van de afkoopsom in enkele jaren
  De afkoopsom die bij uitgifte of overstap tot stand komt kan over een bepaalde (korte) periode gespreid worden waardoor er na deze periode geen periodieke betaling meer verschuldigd is en er sprake is van een afgekocht recht. Er wordt een krediet verstrekt aan de erfpachter en over dit krediet moet een marktconform rentetarief worden berekend.
- Gespreide betaling van de afkoopsom in 30 tot 50 jaar
  Een andere mogelijkheid is de afkoopsom in gelijke termen over bijvoorbeeld een termijn van 30 jaar te laten betalen. De erfpachter betaalt dan niet het canonbedrag, maar een hoger bedrag, waarin rente en aflossingscomponent zitten volgend uit de afkoopsom. Een eerste inschatting is dat bij een periode van 30 jaar het jaarbedrag ca. 40% hoger is dan de reguliere canon. Bij een periode van 50 jaar is het jaarlijks verschuldigde bedrag ca. 10% hoger dan de gewone eeuwigdurende canon. Ook hier is sprake van het verstrekken van een krediet, en is een marktconform tarief noodzakelijk

Er kan voor gekozen worden om deze varianten zowel bij uitgifte van een eeuwigdurend erfpacht recht als bij het overstappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht aan te bieden.

Voor- en nadelen afkoop in termijnen

Onderstaande voor- en nadelen gelden voor beide varianten van afkoop in termijnen omdat beide dezelfde basis hebben, gespreide betaling over een bepaalde periode.

Voordelen

- De erfpachter heeft na de laatste betaling de beschikking over een erfpachtrecht waarvan de canon bij ongewijzigd gebruik voor de eeuwigheid is afgekocht

- De woningwaarde stijgt naarmate het aantal betalingen is gevorderd doordat de betalingsverplichtingen op de nog resterende afkoopsom zijn afgenomen en de erfpachter dit "deel van de grondwaarde" kan meeverkopen.
- Het biedt de erfpachter een extra financieringsmogelijkheid
- De erfpachter hoeft geen nieuwe of extra hypotheek af te sluiten om een eventuele aanvullende afkoopsom bij overstap te financieren.
- De gemeente ontvangt – qua kasstroom – iets meer geld dan bij gewone canonbetaling. Hier staan wel inkomstenderving op de lange termijn tegenover

Nadelen

- Een extra betalingsmogelijkheid maakt het stelsel minder transparant (zowel voor erfpachters als voor de gemeente). Hoe moet een erfpacht gewaardeerd worden waarop een afkoop in termijnen van toepassing is als deze wordt verkocht? Zit dat tussen de waarde van een erfpachtrecht op afkoop en canon in? Het draagt daarmee bij aan een intransparante woningmarkt, juist één van de nadelen van het huidige erfpachtstelsel.
- Is de volgende koper van het erfpachtrecht verplicht om de afkoop in termijnen voort te zetten? En indien hij bij overdracht wil afkopen, hoe wordt dit berekend?
- De gemeente creëert een vordering op de erfpachter. Een vordering kenmerkt zich door het feit dat er een 1-op-1 relatie is tussen gemeente en erfpachter. Wat te doen als deze erfpachter zijn erfpachtrecht verkoopt?
- Afkoop in termijnen leidt tot balansvergroting in het geval er veel van dergelijke vorderingen gaan ontstaan (debiteurenpost groeit).
- De erfpachter heeft zolang de gespreide afkoop loopt hogere kosten aan het erfpachtrecht dan de gebruikswaarde, in ruil voor een voordeel (geen canon meer) waarvan niet hijzelf, maar een verre opvolger kan genieten en die zichtbaar zou moeten worden in een hogere waarde voor de woning
- Is de volgende koper van het erfpachtrecht verplicht om de afkoop op afbetaling voort te zetten? En indien hij bij overdracht wil afkopen, hoe wordt dit berekend?

Ad. 2. Kennis te nemen van de rol van de gemeente bij afkoop in termijnen

Het aanbieden van een financieringsmogelijkheid van de afkoopsom is een financieel product. Een product dat ook kan worden afgenomen bij een reguliere bank (middels hypotheek of lening). Omdat het een financieringsconstructie betreft is het de vraag in welke positie de gemeente en erfpachter zich op dit punt tot elkaar verhouden. Moet de gemeente hier als bank worden gezien en moet de gemeente zich dan ook aan alle richtlijnen daaromtrent houden? En mag de gemeente dit financiële product aantrekkelijker prijzen dan de markt (de banken) dat doen of is er dan sprake van staatssteun? De markt hanteert hiervoor normaal gesproken hoge tarieven. De gemeente moet gaan nadenken over het "tarief" dat dan gehanteerd wordt, net zoals in de markt gebeurt. De vraag is, bijvoorbeeld, wat de risico-opslag ter afdekking van betalingsrisico's moet worden. De gemeente zou dan een betalingsregeling aanbieden die ook in de markt door middel van een lening te krijgen is. De vraag is ook wat het voordeel voor de erfpachter kan zijn. Immers, als het product ook bij een bank is af te nemen en de overheid niet concurreert op prijs lijken er niet direct voordelen voor de erfpachter te zijn om het financieringsproduct bij de gemeente af te nemen.

Tegelijkertijd zullen er voor de gemeente wel omvangrijke veranderingen in positie en organisatie zijn. Als de gemeente in deze rol als bank wordt beschouwd betekent dit wellicht ook dat de gemeente zich aan alle richtlijnen die daarbij horen moet houden. De gemeente zal dan ook onder het extra toezicht vanuit DNB of AFM kunnen gaan vallen. Ook zal er vanuit de wet Hof moeten worden gekeken naar de consequenties. De kans is zeer groot dat de gemeente in deze situatie als bank wordt gezien. Dit zal voor de gemeente betekenen dat zij:

- Een organisatie moet inrichten die voldoet aan de criteria waaraan ook banken voldoen;
- Een bankvergunning moet verkrijgen;
- Onder toezicht van DNB/AFM vallen.

Vanuit dat vertrekpunt moeten er dan verschillende vragen worden beantwoord.

<u>Organisatie gemeente</u>

- Inrichten financieel product, administratieve organisatie en bemensing
- Voor welke bestemmingen wordt afkoop in termijnen aangeboden

<u>Juridisch</u>

- Wat is de "status" van het erfpachtrecht (is het, gedurende de spreidingsperiode, canonbetalend of afgekocht?)
- Wat is de status van de termijnbedragen van de gespreide betaling van de afkoopsom in 30 tot 50 termijnen; mag dit beschouwd worden als canon (hoogste zekerheid, vóór 1e hypotheekhouder) of als afbetaling op een lening (hooguit 2e hypotheek dus achtergesteld)
- Wat gebeurt er bij overdracht gedurende de spreidingsperiode? (Wordt de betalingsregeling overgedragen? Wellicht moet er dan ineens worden afgekocht?)

<u>Financieel</u>

- Wat gebeurt er indien de erfpachter gedurende de spreidingsperiode, de resterende termijnen niet meer kan betalen?
- Leidt spreiding tot extra notariële kosten (omdat je bijv. meerdere keren naar de notaris moet?)
- Hoe wordt het gespreide bedrag bedrag berekend?
- Over welke periode moet de afkoop in termijnen aangeboden worden? 5, 10, 20, 30 jaar? Of zijn alle periodes op verzoek van een erfpachter mogelijk?
- Hoe gaat de gemeente administratief (leningfondsschuld, e.d.) om met gespreide afkoop?

<u>Fiscaal</u>

- Wat zijn de fiscale consequenties van de mogelijkheid voor afkoop in termijnen? Geldt de termijn als canon en valt die voor de inkomstenbelasting (IB) onder de Eigenwoningregeling? Of geldt de termijn als rente (aftrekbaar IB) en aflossing (niet aftrekbaar wel opgave voor Box1 / Box 3)
- Moet de looptijdregeling voor IB voldoen aan criteria hypothecaire leningen (max. 30 jaar en evt. beperkte aftrek i.v.m. bijleenregeling e.d.).

Ad. 3. In te stemmen met het voorstel om mogelijkheden voor afkoop in termijnen niet verder uit te zoeken.

De volgende stap in het proces zou zijn om onderzoek te gaan doen naar de uitvoerbaarheid en wenselijkheid van afkoop in termijnen. Dan wordt duidelijk welke inzet en doorlooptijd aan de orde zou zijn. Het spreekt voor zich dat de gemeente hiervoor tijd en middelen zou moeten vrijmaken.

De werkgroep aanvullend beleid VES en DMC adviseren het BT om van de vervolguitwerking af te zien omdat:

- De voordelen voor de erfpachter beperkt zijn aangezien het financiële product ook bij reguliere banken kan worden afgenomen
- De veranderende rol van de gemeente (zie Ad. 2.)
- De gemeente zich als bank zal moeten inrichten hetgeen tijd en middelen kost waar er geen tastbare inkomsten en voordelen tegenover staan
- Het risicoprofiel van de gemeente verandert omdat de vordering op de erfpachter aan de ene kant en de grondwaarde aan de andere kant alleen met elkaar in balans zijn indien de erfpachter haar vordering voldoet en als de grondwaarde niet daalt of stijgt.
- Bij de nieuwe Algemene Bepalingen behoren afkoop, canonbetaling en de switch van canonbetaling naar afkoop tot de betalingsmogelijkheden. Hiermee wordt de erfpachter verschillende betalingsmogelijkheden geboden die het best passen bij zijn of haar voorkeur of financiële mogelijkheden.
- De extra betalingsmogelijkheid maakt het erfpachtstelsel complexer. Het is zeer de vraag of dit de erfpachter en de vastgoedmarkt ten goede komt.

Ad. 4. In te stemmen met het voorstel om op het punt van afkoop in termijnen bij de besluitvorming over de AB een nader onderbouwd besluit voor te leggen waarmee de vraag van de heer Boomsma kan worden afgedaan.

Voorgesteld wordt om de heer [redacted] tijdens de besluitvorming over de AB te informeren over het niet verder onderzoeken van de betalingsmogelijkheid afkoop in termijnen met een nader onderbouwd besluit op basis van bovenstaande notitie.

Communicatie:

Ook communicatief gezien verandert er met *Afkoop in termijnen als betalingsmogelijkheid* heel veel voor de positie van de gemeente. De doelstelling van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is om het makkelijker te maken voor de erfpachter door over te gaan op een erfpachtstelsel dat eeuwigdurend en eenvoudig is. Met deze betalingsmogelijkheid, wordt het een stuk ingewikkelder voor de erfpachter. Deze betalingsmogelijkheid vraagt om veel toelichting en uitleg van de betalingsmogelijkheid richting de erfpachter. Niet alleen bij het aangaan van afkoop in termijnen, maar ook bij de gevolgen ervan, wanneer de erfpachter bijvoorbeeld zijn woning wil verkopen. Geadviseerd wordt om de onderbouwing van het besluit om de betalingsmogelijkheid afkoop in termijn niet verder te onderzoeken goed en helder op te nemen in de communicatie naar de erfpachter. Hiermee kunnen eventuele geschapen verwachtingen die voortkomen uit het artikel in de Telegraaf (d.d. 12-2-2015, Afkoop in termijnen) worden bijgesteld.