Gemeente Amsterdam

Gronduitgiftes en grondexploitaties onder AB 2016

Aan Managementoverleg implementatie VES
Van 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e (werkgroep uitgifte)

Gronduitgiftes vinden vanaf 1 juli 2016 plaats met eeuwigdurende looptijd onder AB2016. Voorwaarde is dat de gemeenteraad op 1 juli a.s. nieuwe AB´s en een nieuw grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht heeft vastgesteld. Om te late zien wanneer eerste uitgiftes onder AB2016 kunnen plaatsvinden, beschrijven we drie situaties die veel voorkomen. Daarna beschrijven we wat invoering van eeuwigdurende erfpacht voor lopende en nieuwe grondexploitaties betekent.

I: Gronduitgiftes

Lopende contracten

Veel uitgiftes zullen na 1 juli 2016 nog plaatsvinden onder AB2000, omdat dit contractueel én qua (voortdurende) grondprijzen is vastgelegd met afnemers. Het kan gaan om 1) afgesloten of 2) vóór de inwerkingtreding van de AB2016 nog af te sluiten of 3) te tenderen bouwenvelopovereenkomsten, optiecontracten, uitvoeringsovereenkomsten en erfpachtovereenkomsten. Deze contracten zullen uitgediend moeten worden. Het afgesproken bouwprogramma zal tegen de afgesproken grondwaarde nog onder voortdurende voorwaarden in erfpacht worden uitgegeven.
Uiteraard kunnen partijen ervoor kiezen om deze contracten open te breken, aan deze projecten een eeuwigdurende grondprijs te koppelen, hierover in onderhandeling te treden en welhaast zeker vertraging in de gebiedsontwikkeling te accepteren. Complicerende factor is dat zulke onderhandelingen moeizaam zullen verlopen zolang onduidelijk is wat de gevolgen van eeuwigdurende erfpacht voor de verkoopwaarde van nieuw te realiseren vastgoed zullen zijn en er nog geen overstapbeleid voor voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is vastgesteld.
De gemeente kan - desgevraagd - een eenzijdig aanbod voor eeuwigdurende erfpacht doen. Het uitgangspunt is dan: het huidige contract uitvoeren óf het eenmalige aanbod accepteren. Onderhandelen over een eeuwigdurende grondprijs is niet aan de orde.

Erfpachters kunnen ná vestiging van het erfpachtrecht gebruik maken van de nog uit te werken overstapregeling. Voorwaarde voor overstappen naar eeuwigdurende looptijd is dat er een gevestigd erfpachtrecht met voortdurende looptijd is. Een contract kan dus niet 'overstappen'.

Beslispunt:
A. Vóór 1 juli 2016 afgesloten contracten worden uitgediend en geëffectueerd onder voortdurende erfpachtrecht. De gemeente doet desgewenst, dus op uitdrukkelijk verzoek van de afnemer/contractpartij, na 1 juli 2016 een eenmalig financieel aanbod aan de afnemers/contractpartijen die vóór 1 juli 2016 met de gemeente een contract hebben afgesloten. Dit aanbod wordt door de afnemer/contractpartij zonder onderhandeling geaccepteerd (of afgewezen).

1.Tenders op basis van selectiebeleid

Volgens het selectiebeleid brengen we zoveel mogelijk bouwkavels via tenders op de markt. De doorlooptijd van selectiebrochure via optiecontract naar erfpachtaanbieding bedraagt doorgaans anderhalf tot twee jaar tijd. Publicatie van een selectiebrochure met AB2016 kan niet eerder dan na vaststelling door de gemeenteraad, dus na 1 juli 2016. De erfpachtaanbieding van een dergelijk project volgt dan op z'n vroegst anderhalf jaar later.
Om een selectie op basis van eeuwigdurende erfpacht voor te bereiden is een nieuw grondprijsbeleid nodig. Dit grondprijsbeleid moet vóór 1 juli 2016 intern beschikbaar en toepasbaar zijn. Dat zal naar verwachting niet eerder zijn dan medio mei 2016, als het nieuwe grondprijsbeleid in concept gereed is voor de bestuurlijke besluitvorming. Wanneer toepassing van het nieuwe (concept) grondprijsbeleid niet mogelijk is vóór 1 juli a.s., kunnen selecties pas na 1 juli worden voorbereid onder het nieuwe regime.
De eerste erfpachtaanbiedingen na selectie zijn dan niet te verwachten vóór medio 2018.

Discussiepunten:
B. Bestuurlijk bestaat het streven het nieuwe erfpachtstelsel zo snel mogelijk in te voeren. Omdat voorbereidingstijd bij selecties en zelfbouwaanbod een rol speelt, zullen we moeten bepalen vanaf welk moment een nieuw grondprijsbeleid intern toepasbaar is op projecten in voorbereiding. Is dat denkbaar vóór 1 juli 2016 als het bestuur zich nog niet finaal heeft uitgesproken? Of pas ná bestuurlijke vaststelling van het nieuwe beleid? Dat maakt uit voor de implementatie van het nieuwe stelsel, maar kan ook voor stagnatie in de aanbieding van kavels zorgen.
C. Het risico bestaat dat een nieuw erfpachtstelsel door een referendum of uitstel van bestuurlijke besluitvorming later dan 1 juli 2016 in werking treedt. Voor tenders (en zelfbouwaanbod) die uitgaan van invoering op 1 juli betekent dat vertraging en/of extra werk.

N.B.: Regie & Advies inventariseert wat een dubbele voorbereiding van tenders en kavels voor effect kan hebben op de beschikbare capaciteit.

2.Zelfbouw
Als de gemeente in het najaar van 2016 een zelfbouwmarkt houdt, kan het kavelaanbod daar worden aangeboden met eeuwigdurende erfpacht. Acht weken na de zelfbouwmarkt, accepteren de zelfbouwers hun erfpachtaanbiedingen. Als er een zelfbouwmarkt in oktober wordt gehouden, kunnen erfpachters in december een eeuwigdurende erfpachtaanbieding accepteren. Dit stelt voorop dat de bijbehorende grondprijzen eeuwigdurend zijn, dus dat een nieuw 'eeuwigdurend' grondprijsbeleid van toepassing is. In de voorbereiding van het zelfbouwaanbod zal vóór 1 juli 2016, dus nog voordat een nieuw grondprijsbeleid bestuurlijk is vastgesteld, rekening gehouden moeten worden met prijsvorming op basis van 'eeuwigdurende' grondprijzen.
Mocht bestuurlijke besluitvorming vertragen of een referendum worden gehouden, kan dat wel iets betekenen voor de aanbieding van kavels op de in het najaar te houden zelfbouwmarkt.

Beslispunt:
D. De uitgifte van zelfbouwkavels via een zelfbouwmarkt in het najaar van 2016 wordt vanaf medio mei voorbereid onder eeuwigdurende voorwaarden en grondprijzen (met hetzelfde risico zoals hiervoor onder C. beschreven).

N.B.: Overleg met Team Zelfbouw over een nieuwe vorm van de zelfbouwmarkt, dus geen fysieke markt, maar een kavelloting, moet nog plaatsvinden.
3. Bedrijfsterrein (een-op-een)

Gronduitgifte op bedrijfsterreinen gebeurt doorgaans in de één-op-één-situatie. De match tussen erfpachter, terrein en bestemming kan snel tot stand komen. In de praktijk kan een erfpachtovereenkomst binnen één maand tot stand komen. De eerste nieuwe gronduitgifte onder AB2016 zou dus wel eens een kavel op een bedrijfsterrein kunnen zijn.

II: Grondexploitaties

1.Lopende grondexploitaties (*investeringsbesluit al genomen*)
Lopende grondexploitaties zijn geraamd met grondopbrengsten op basis van voortdurend grondprijsbeleid. Nieuwe gronduitgiftes na 1 juli 2016 kunnen voor hogere opbrengsten in de grondexploitaties zorgen. Financieel is dat uiteraard geen probleem, behalve wanneer het eeuwigdurend stelsel bij nieuwe uitgifte onverhoopt minder gaat opbrengen dan verwacht.
De bestaande situatie van de 1-op-1 storting van grondopbrengsten door Erfpacht & Uitgifte in de grondexploitatie blijft bestaan. Het voorgaande betekent dat Erfpacht & Uitgifte geen risicoreservering doet van een deel van de verwachte meeropbrengst bij eeuwigdurende gronduitgiftes, omdat er geen negatieve invloed voor grondexploitaties kan zijn. Voor het eerste jaar is het verschil tussen grondopbrengsten in het voortdurende stelsel en grondopbrengsten in het eeuwigdurende stelsel nog wel te berekenen, maar op de langere termijn is het onmogelijk om het verschil tussen de twee stelsels te blijven benoemen.
We nemen aan dat eeuwigdurende grondwaarde hoger is dan de afkoopsom voor 50 jaar voor een voortdurend erfpachtrecht, zodat bij economische levering/ingang erfpachtrecht de storting van Erfpacht & Uitgifte in de grondexploitatie navenant hoger is. Wanneer alle verwachte meeropbrengsten van het eeuwigdurende stelsel in de grondexploitaties worden geboekt, kan dit door de Belastingdienst als extra winst worden gezien. Hierover moet belasting worden betaald. Welk effect extra opbrengsten uit eeuwigdurende erfpachtwaarde in lopende 'realistisch optimistisch' geraamde grondexploitaties op de afdracht vennootschapsbelasting hebben, laat zich moeilijk becijferen.

2.Nieuwe grondexploitaties (*investeringsbesluit nog niet genomen*)
Een grondexploitatie wordt opgesteld voordat er een overeenkomst is of een tender heeft plaatsgevonden. Deze begroting kan op basis van het voortdurende stelsel op ieder moment tot 1 juli a.s. worden voorbereid en vastgesteld. Als de tender en uitgifte na 1 juli plaatsvinden op basis van het eeuwigdurende stelsel, dan kunnen er meer grondopbrengsten in de grondexploitatie vloeien. Enig nadeel hierbij is de afdracht van de vennootschapsbelasting.
Wij stellen voor om de opbrengstramingen in nieuwe grondexploitaties gelijk te laten lopen met de invoeringsdatum van een nieuw erfpachtstelsel: vóór 1 juli geraamd op basis van het huidig grondprijsbeleid en na 1 juli geraamd op basis van een nieuw grondprijsbeleid. Theoretisch is het denkbaar dat een 'voortdurend' geraamde grondexploitatie na invoering van het eeuwigdurend stelsel bestuurlijk wordt vastgesteld. Dat hoeft geen probleem te zijn.

Beslispunt:
E. Grondexploitaties worden tot 1 juli 2016 voortdurend geraamd en na 1 juli eeuwigdurend geraamd.

III. Overweging

En tenslotte nog een algemeen aandachtspunt: invoering van een eeuwigdurend erfpachtstelsel heeft invloed op de vastgoedmarkt in ruime zin. Het heeft invloed op de huizenmarkt, op de prijsontwikkeling en dus ook op de grondprijsontwikkeling. We weten niet wat er in de toekomst gebeurt. Theoretisch is vastgoed met eeuwigdurend erfpachtrecht méér waard dan vastgoed met voortdurend erfpachtrecht (wegvallen van de netto contante waarde van toekomstige canons van opvolgende tijdvakken).

Wat zich niet laat voorspellen, maar wel grote invloed kan hebben op de bouwontwikkeling of de vastgoedmarkt, is het prijseffect van een nieuw erfpachtstelsel op de verkoopprijzen van nieuwbouw en bestaande bouw. Wordt vastgoed met eeuwigdurend erfpachtrecht daadwerkelijk meer waard en duurder dan vastgoed met voortdurend erfpachtrecht? Of daalt vastgoed met voortdurend erfpachtrecht in waarde en prijs ten opzichte van vastgoed met eeuwigdurend erfpachtrecht? Er zal een markteffect optreden, misschien wel een tijdelijke marktverstoring, totdat er een nieuw prijsevenwicht is ontstaan.
Dat heeft gevolgen voor de inkomsten die wij genereren uit gronduitgifte en de opbrengsten die in de grondexploitatie vloeien. Het kan ook een (tijdelijk) effect hebben op de woningproductie. Het kan een (permanent) effect hebben op een deel van de Amsterdamse woningmarkt.
Wat deze effecten zullen zijn, valt niet te voorspellen.