Gemeente Amsterdam

Afkoop in termijnen als betalingsmogelijkheid

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Werkgroep Aanvullend beleid VES
Kopie aan	
Datum	30 januari 2015

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de eerste verkenning van de mogelijkheden voor afkoop in termijnen
2. In te stemmen met het nader onderzoeken van de mogelijkheden voor afkoop in termijnen na uitwerking van overstapregeling
3. Te besluiten om de betalingsmogelijkheid afkoop in termijnen niet in de Algemene Bepalingen op te nemen maar dit, afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek, eventueel op een later moment in aanpalend beleid vast te leggen.
4. In te stemmen met het opstellen van een reactie aan de heer Boomsma (raadslid, CDA in lijn met bovenstaande beslispunten.

Korte toelichting/samenvatting

Op dit moment zijn er voor een erfpachter twee betalingsvormen mogelijk, canon of afkoop . 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[2]. Naast canonbetaling biedt de gemeente de erfpachter de mogelijkheid de canonverplichting voor de looptijd van het erfpachtrecht af te kopen een betalingsmogelijkheid (canonbetaling) in de vorm van periodieke, bijvoorbeeld maandelijkse, betalingen.

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.

[1] Startdocument Eeuwigdurende erfpacht, versie 29 januari 2015

[2] Startdocument Eeuwigdurende erfpacht, versie 29 januari 2015

De aanleiding voor de verkenning is de reactie van wethouder Van der Burg op van vragen van de heer Boomsma (raadslid, CDA) in de commissie RO van 14 december 2014
"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.
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. Hij wil er wel 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 kan 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:
- Gespreide betaling van de afkoopsom
- Annuïtaire canon

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

Gespreide betaling van de afkoopsom
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.

Annuïtaire canon
Een andere mogelijkheid is een "annuïtaire canon" over bijvoorbeeld 30 jaar. De erfpachter betaalt dan niet (eeuwigdurend) het canonbedrag, maar een hoger bedrag, waarin ook een aflossingscomponent zit. Een eerste inschatting is dat bij een periode van 30 jaar is het jaarbedrag ca. 40% hoger dan de reguliere canon. Bij een annuïtaire periode van 50 jaar is het jaarlijks verschuldigde bedrag ca. 10% hoger dan de gewone eeuwigdurende canon.

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.

- De gemeente ontvangt – qua kasstroom – iets meer geld dan bij gewone canonbetaling. Hier staan wel inkomstenderving op de lange termijn tegenover

Nadelen

- 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
- 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? Zit dat tussen de waarde van een erfpachtrecht op afkoop en canon in?
- 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?
- Jaarlijkse indexering praktisch niet in annuïteit verrekenbaar → inkomstenderving

Advies

De twee bovenstaande betalingsmogelijkheden brengen een aantal vragen en uitdagingen met zich mee die verder onderzocht moeten worden. Het betreft hier met name juridische, financiële, fiscale en organisatorische onderzoeksvragen. Over het algemeen kan wel gesteld worden dat de extra betalingsmogelijkheid het erfpachtstelsel complexer maakt. Het is zeer de vraag of dit de erfpachter en de vastgoedmarkt ten goede komt en of dit in lijn is met de uitgangspunten voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel.
Geadviseerd wordt om, gezien de veelheid aan werkzaamheden voor het opstellen van de Algemene Bepalingen en de overstapregeling, op een later moment verder onderzoek de betalingsmogelijkheid afkoop in termijnen. Onder beslispunt 2 is aangegeven welke onderzoeksvragen op dat moment beantwoord moeten worden.

<u>Ad. 2. Te besluiten om mogelijkheden voor afkoop in termijnen na uitwerking van overstapregeling nader te onderzoeken</u>

Volgend uit de mogelijkheden voor afkoop in termijnen komen een aantal onderzoeksvragen die beantwoordt moeten worden:

Rol gemeente als bank

- Wordt de gemeente als zij afkoop in termijnen aanbiedt gezien als een bank?
- Moet de gemeente als zij als bank wordt gezien ook voldoen aan dezelfde richtlijnen o.a. met betrekking tot concurrentie?
- Als beide bovenstaande vragen bevestigend worden beantwoord, voegt het aanbieden van afkoop in termijnen dan nog iets toe voor de erfpachter? Deze kan immers een zelfde regeling bij een bank afsluiten die hierin gespecialiseerd is.
- Valt de gemeente als bank onder het extra toezicht vanuit DNB of AFM?
- Als de gemeente als bank wordt betiteld wat zijn dan de consequenties in het kader van de Wet Hof?

Organisatie gemeente

- Hoe gaat de gemeente administratief (leningfondsschuld, e.d.) om met gespreide afkoop?
- Hoe kan een spreidingsovereenkomst praktisch worden uitgevoerd (administratieve beheersing e.d.)?
- Voor welke bestemmingen wordt afkoop in termijnen aangeboden

Juridisch

- Wat is de "status" van het erfpachtrecht (is het, gedurende de spreidingsperiode, canonbetalend of afgekocht?)
- Wat is de status van de termijnbedragen van de annuitaire canon; 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?)

Financieel

- 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 of het annuïtaire 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?

Fiscaal

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

Advies

Voor de periode tot en met de vaststelling van de nieuwe Algemene Bepalingen en de overstapregeling zijn er nog veel werkzaamheden te verzetten. Bij de nieuwe Algemene Bepalingen behoren canonbetaling, afkoop 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 betalingsmogelijkheid afkoop in termijnen is zeer complex en kan gezien worden als een extra service richting de erfpachter. Voor het invoeren van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is deze service, gezien de andere betalingsmogelijkheden, echter geen voorwaarde. Geadviseerd wordt om de mogelijkheden van deze service na uitwerking van de Algemene Bepalingen en de overstapregeling verder te onderzoeken.

Ad. 3. Te besluiten om de betalingsmogelijkheid afkoop in termijnen niet in de Algemene Bepalingen op te nemen maar dit, afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek, eventueel op een later moment in aanpalend beleid vast te leggen.
Gevolg van het onderzoeken van de betalingsmogelijkheid afkoop in termijnen na de uitwerking van is dat deze betalingsmogelijkheid niet meegenomen kan worden in het besluitvormingstraject van de Algemene Bepalingen en de overstapregeling. Als uit het onderzoek blijkt dat afkoop in termijnen mogelijk is dan moet deze betalingsmogelijkheid in aanpalend beleid worden vastgelegd en kan deze niet, zoals bij de betalingsmogelijkheden afkoop en canonbetaling wel het geval is, in de Algemene Bepalingen worden opgenomen.

Ad. 4. In te stemmen met het opstellen van een reactie aan de heer Boomsma (raadslid, CDA in lijn met bovenstaande beslispunten.
Aangezien er voorlopig nog geen definitief antwoord gegeven kan worden op de vraag van de heer Boomsma met betrekking tot de betalingsmogelijkheid afkoop in termijnen wordt voorgesteld om op basis van bovenstaande beslispunten een reactie te sturen aan de heer Boomsma om hem daarmee op de hoogte te stellen over het verder te volgen proces.