Nummer BD2015-002269
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van der Burg

Map Wethouder, 12 februari 2015

MW

Wethouder: Van der Burg

Onderwerp

Vaststellen van de gewijzigde instructie voor de vooruitbetaling van de canon

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de email van een erfpachter aan uw politiek assistent inzake omissies in de afkoopinstructie
2. Instemmen met het voorstel om, vooruitlopend op de Erfpachtvernieuwing, op korte termijn de afkoopinstructie voor bestaande erfpachtrechten te actualiseren op de volgende punten:
   a. de rekenwijze bij verlengde afkoop (alleen voor rechten met AB1994)
   b. het opnemen van een minimumbedrag voor verlengde afkoop
   c. benodigde aanpassingen vanwege de aanhoudende daling van het canonpercentage
   d. enkele nodeloos ingewikkelde berekeningen
   e. de afronding van afkoopsommen

Korte toelichting / samenvatting

Het College van B&W stelt de instructie voor het berekenen van vooruitbetaling van de canon (afkoopsommen) vast. Dit betreft afkoopsommen voor het lopende tijdvak onder het huidige stelsel van voortdurende erfpacht.

Ad 1.
In de eerste helft van 2014 deed een erfpachter aan de Bickerswerf beklag bij de gemeente over de formule voor verlengde afkoop onder AB1994. In tegenstelling tot de meest erfpachters die verlengd afkopen vanuit een eerste tijdvak van 75 jaar, heeft deze erfpachter een eerste tijdvak van 50 jaar. Zij stelt dat de huidige rekenwijze onnodig benadelend is voor erfpachters met een eerste tijdvak van 50 jaar.
Hierop werd intern-gemeentelijk geconcludeerd dat deze erfpachter eigenlijk gelijk heeft (zie punt … van deze notitie voor de achtergrond hiervan). Omdat toen het Coalitie-akkoord tot stand kwam waarin eeuwigdurende afkoop werd aangekondigd, is deze discussie voortijdig gestopt.
Nu gebleken is, dat overstap vanwege de VES vermoedelijk niet voor medio 2016 mogelijk wordt, heeft deze erfpachter uw politiek assistent per e-mail benaderd op 14 januari 2015 (zie bijlage).

Naar aanleiding van de vraag van deze erfpachter heeft Bureau Erfpacht een voorstel ontwikkeld om de door deze erfpachter benoemde omissie uit de formule te halen. Deze aanpassing is voor verlengde afkoop na 75 jaar financieel neutraal. Voor de groep erfpachters die gedurende de eerste 50 jaar verlengd willen afkopen, is deze aanpassing echter voordeliger en eerlijker.

De nu voorliggende vraag (zie ad. 2) is, of u hiervoor de afkoopinstructie, ruim een jaar voor het overstapbeleid in het kader van de VES, wilt aanpassen.
Naar aanleiding van uw antwoord op ad. 2 van deze notitie, zal Grond en Ontwikkeling een concept-antwoord voor deze erfpachter voorbereiden.

Ad 2.
Wanneer de overstapregeling rond de Vernieuwing (VES) ingaat (volgens planning medio 2016), wordt de afkoopinstructie aangepast aan het overstapbeleid. Dan wordt ook de afkoopinstructie voor bestaande AB's in zijn geheel geactualiseerd.

Daarop vooruitlopend is de huidige instructie op enkele punten enigszins verouderd. Het betreft:

a. de rekenwijze bij verlengde afkoop (alleen voor rechten met AB1994)
b. het opnemen van een minimumbedrag voor verlengde afkoop
c. benodigde aanpassingen vanwege de aanhoudende daling van het canonpercentage
d. enkele nodeloos ingewikkelde berekeningen
e. de afronding van afkoopsommen

De nu voorliggende vraag is, of de bovengenoemde issues kunnen blijven wachten tot de vaststelling van het overstapbeleid in het kader van de VES (volgens planning medio 2016) of dat u deze reeds op korte termijn (per maart 2015) wilt actualiseren. Uw besluit bepaalt de inhoud van de beantwoording aan de erfpachters aan de Bickerswerf (zie bijlage 1).

De algemeen manager van de RVE Grond en Ontwikkeling adviseert u de afkoopinstructie op korte termijn aan te passen. Dit conflicteert niet met de VES en heeft nagenoeg geen financiële effecten.
Gelet op het geringe aantal lopende aanvragen voor verlengde afkoop, zullen de bovenstaande aanpassingen, naar verwachting, niet leiden tot overgangsproblematiek. Ook wordt er geen precedentwerking verwacht.
Omdat de voorgestelde aanpassingen niet tot nadelen voor erfpachters leiden, is het risico op klachten als gevolg van deze wijzigingen zeer beperkt.

Onderstaand worden de vijf genoemde punten inhoudelijk toegelicht:

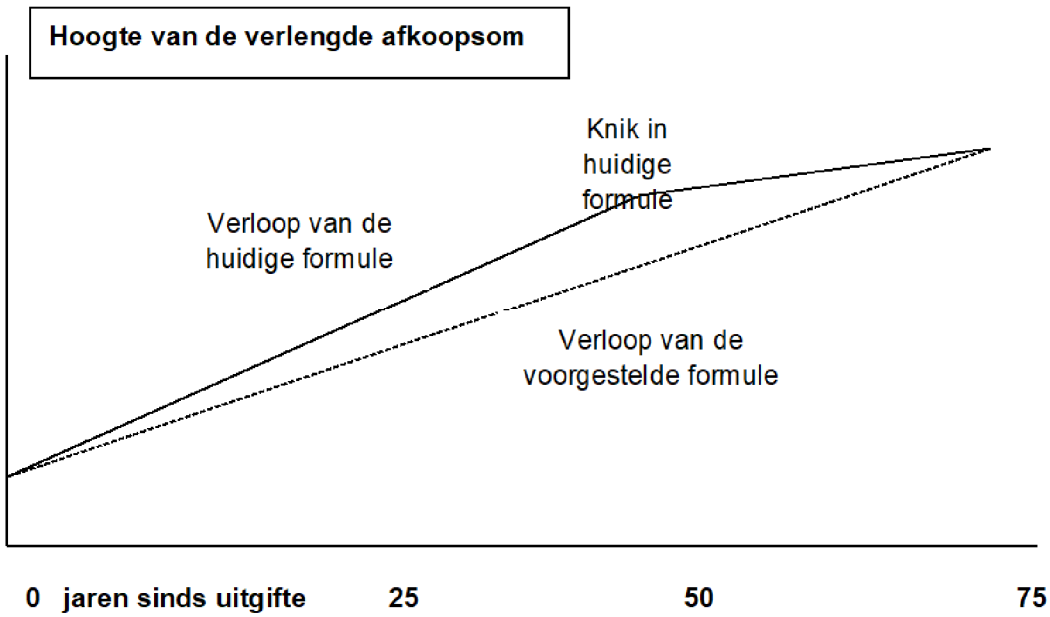
Ad a.
Voor erfpachters met de AB1994 is er de mogelijkheid van verlengde afkoop. Hiervoor geldt een aparte formule. Per 1-1-2011 is deze formule logischer en duidelijker gemaakt, omdat deze formule tot 2010 enkele wiskundig onlogische onderdelen bevatte, waardoor verlengde afkoopsommen soms onverwacht hoog of onverwacht laag uitkomen. Er zijn de afgelopen jaren echter nog twee verbeterpunten gebleken:

Berekening verlengde afkoopsom voor 50- en voor 75-jarige tijdvakken
De huidige formule voor verlengde afkoop is vooral gebaseerd op verlengde afkoop van oude, 75 jaar lopende tijdvakken (zoals bijv. in Bos en Lommer veel is gebeurd in de periode 2011-2014). Ongeveer 95% van de verlengde afkopen gedurende de afgelopen jaren betreft deze categorie. De formule werkt goed voor deze categorie.

De huidige formule kent echter een (onbedoelde) "knik" bij jaar 50. Door deze "knik" is verlengde afkoop gedurende de eerste 50 jaren van een AB1994-tijdvak relatief

duurder dan na 50 jaar, en dat is onaantrekkelijk voor erfpachters die reeds eerder verlengd willen afkopen (bijvoorbeeld omdat zij zelf, of hun hypotheekbank, meer zekerheid willen over de canonhoogte op lange termijn). Voor deze groep erfpachters valt de huidige afkoopberekening onbedoeld hoog uit.

In onderstaande figuur is de hoogte van de verlengde afkoopsom weergegeven, zoals deze afhankelijk is van het moment (sinds het jaar van begin tijdvak) waarop de afkoopsom wordt berekend.



De “knik” in het verloop van de huidige formule in jaar 50 geeft aan, dat de hoogte van de afkoopsom in de eerste 50 jaar van een tijdvak sneller stijgt dan in de volgende 25 jaar ervan.

Met de stippellijn (de voorgestelde formule zonder knik) is het verloop van de afkoopsom in de tijd constant. Voor afkoop in jaar 75 komen beide lijnen uit op eenzelfde bedrag; voor afkoop in jaar 50 leidt de stippellijn tot een aanzienlijk lagere afkoopsom dan de lijn met de knik in het 50e jaar (het verschil tussen de geknikte lijn en de stippellijn).

Door de afkoopinstructie zo te wijzigen, dat de afkoopformule voortaan het verloop van de stippellijn krijgt, zijn erfpachters die gedurende de eerste 50 jaar verlengd willen afkopen, minder duur uit. Voor erfpachters die pas na 75 jaar verlengd willen afkopen (dat is het overgrote deel van de huidige verlengde afkopers) heeft deze wijziging geen effect.
Voor de gemeente heeft deze wijziging geen financieel effect: doordat verlengde afkoop voor de categorie erfpachters, die halverwege een tijdvak zitten, nu (te) duur uitvalt, maakt in de praktijk niemand gebruik van deze mogelijkheid. Verwacht mag worden dat, door deze aanpassing, erfpachters (op beperkte schaal) wel gebruik gaan maken van deze mogelijkheid.

Rekenwijze bij bestemmingswijziging van verlengd afgekochte rechten
Indien een erfpachter met commerciële bestemming, die onder AB1994 reeds verlengd heeft afgekocht, een bestemmingswijziging of perceelsuitbreiding wil, moet – onder het huidige beleid – de canonstijging (vanwege die meerwaarde) ook verlengd worden afgekocht.
De huidige formule rekent de eerste 50 jaar van de afkoop van de canonstijging volgens de reguliere afkoopformule. Maar wanneer er voor meer dan 50 jaar moet worden afgekocht, wordt de afkoopsom voor het meerdere aantal jaren op de methode van verlengde afkoop berekend [1]..
Het zou echter logischer en transparanter zijn, wanneer, in deze gevallen, de aanvullende afkoopsom voor de meerwaarde, voor de gehele afkoopperiode (ongeacht of deze kleiner of groter is dan 50 jaar) op eenzelfde manier wordt berekend. Dit is eerlijker en logischer voor de erfpachter.
Deze aanpassing heeft geen urgentie, maar kan wel meteen worden meegenomen, indien de afkoopinstructie toch wordt gewijzigd.

Ad b.
Bij verlengde afkoop onder AB1994 heeft de erfpachter de keuze om voor 1 tot 50 jaar verlengd af te kopen.
Omdat verlengde afkoop tot relatief hoge proceskosten leidt (berekening, aanbieding, notariskosten), is sinds 2014 in de Grondprijzenbrief opgenomen, dat de minimale afkoopsom bij verlengde afkoop € 1.705 bedraagt (dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd). Deze bepaling is opgenomen, om te voorkómen dat er voor een korte periode, tegen een klein bedrag, verlengd wordt afgekocht, waarbij de gemeentelijke kosten hoger zijn dan de afkoopsom (ofwel: om te voorkómen dat de gemeente verlies maakt op een inefficiënte verlengde afkoop).
Juridisch is het niet sterk, dat deze drempel alleen in de Grondprijzenbrief staat. Daarom verdient het aanbeveling, om dit ook vast te leggen bij de eerstvolgende actualisering van de afkoopinstructie.

Ad c.

[1] Het komt overigens slechts enkele malen per jaar voor dat er een aanvullende afkoopsom wordt berekend voor een reeds verlengd afgekocht recht

In de huidige afkoopinstructie staat onder andere:

- de afkoopsom bij uitgifte is gelijk aan de grondwaarde (dit is onder andere gewenst vanuit de regelgeving inzake de BTW)
- de afkoopsom kan niet hoger zijn dan de jaarcanon, vermenigvuldigd met het aantal jaren waarvoor wordt afgekocht

Voor het eerst in de geschiedenis van het erfpachtstelsel wordt er nu onder de 2,00% uitgegeven. Dit betreft twee soorten gronduitgiften:

- nieuwe uitgiften waarvan de AB2000 reeds vóór 1 oktober 2014 waren toegezegd; hiervoor geldt niet het bodempercentage van 3,00%, maar geldt nog het oude (dalende) percentage, dat in het tweede kwartaal van 2014 waarschijnlijk op 0,81% zal uitkomen;
- nieuwe uitgiften waarvan de AB2000 na vóór 1 oktober 2014 waren toegezegd; hiervoor geldt voor de indexcanon het bodempercentage van 3,00%, maar voor de 10-jaar vaste canon het lagere percentage o.b.v. de 10-jaars staatsrente (dat in het tweede kwartaal van 2014 waarschijnlijk op 1,39% zal uitkomen);

De bepaling dat de afkoopsom kan niet hoger zijn dan de jaarcanon, vermenigvuldigd met het aantal jaren waarvoor wordt afgekocht, betekent in dit geval een conflict met “afkoopsom = grondwaarde”. Stel dat een grondwaarde van € 1.000.000 wordt uitgegeven tegen 0,81%; de canon wordt dan € 8.100. De bovengrens voor de afkoopsom wordt dan: € 8.100 x 50 jaar = € 405.000 (en dat is € 595.000 lager dan € 1.000.000.
Deze discrepantie kan worden voorkómen door (voor de relatief beperkte periode tussen nu en de besluitvorming over de overstapregeling) een aanvullende restrictie op te nemen voor deze bovengrens.
Deze restrictie kan dan worden, dat de afkoopsom niet lager kan zijn dan de grondwaarde, maal het aantal jaren waarvoor wordt afgekocht, gedeeld door 50.
Bijvoorbeeld: de minimale afkoopsom voor 48 jaar voor een recht met een grondwaarde van € 1.000.000 wordt dan: 1.000.000 x 48/50 = € 960.000.

Ad d.
De (in de praktijk weinig voorkomende) berekening van de ingroeikorting na CHET op afkoopsommen, indien de erfpachter in de eerste twee jaar na CHET vooruitbetaalt, is nodeloos ingewikkeld. Deze kan aanmerkelijk eenvoudiger en transparanter worden, zonder dat er noemenswaardig financieel effect optreedt.
Deze kwestie is onder andere actueel geworden door de recente ontwikkelingen in een rechtszaak waarin een erfpachter de duidelijkheid van de erfpachtaanbieding bij de CHET betwist. In deze zaak is de gemeente verweten dat zij, in haar aanbieding, niet duidelijk genoeg was over de berekening van de ingroeikorting indien de erfpachter na CHET kiest voor afkoop.

Ad e.
Volgens punt 5 van de huidige instructie worden afkoopsommen nu altijd naar boven afgerond; Het is publieksvriendelijker wanneer zowel naar boven als naar beneden wordt afgerond. Financieel heeft dit nagenoeg geen effect, maar communicatief wel.

Stukken

Meegezonden stukken

Email erfpachter Bickerswerf d.d. 14 januari 2015

Verdere procedurestappen met data

Indien u kiest voor actualisering:
Weekendmap op donderdag 26 februari 2015

College van B&W op dinsdag 10 maart 2015
Commissie RO op woensdag 15 april 2015
Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

Afhankelijk van uw beslissing, zal G&O een antwoord voorbereiden voor de erfpachters aan de Bickerswerf, waarin staat dat:

- ofwel de afkoopinstructie op korte termijn wordt aangepast in hun voordeel
- ofwel dat u ervoor kiest, om tot de erfpachtvernieuwing geen grote aanpassingen te doen, en dat zij t.z.t. kunnen kiezen tussen verlengde afkoop o.b.v. de dan geactualiseerde formule, of overstap naar het nieuwe stelsel

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst	DMC: ……
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst	BA: ……
Ander overleg	n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

rve grond en ontwikkeling, (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) @amsterdam.nl, tel. (10)(2e) (10)(2e)