Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van
25 november 2015

Jaar	**2015**
Afdeling	**1**
Nummer	**0**
Publicatiedatum	
Agendapunt	
Datum besluit B&W	**27 oktober 2015**

Onderwerp

Wijzigen van het opslagpercentage voor 10- en 25-jaar vaste canon voor erfpachtrechten onder de Algemene Bepalingen 2000

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam
Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. Kennis te nemen van de effecten van de op dit moment gehanteerde canonpercentages voor de 10- en 25-jaar vaste canons bij nieuwe gronduitgifte onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000), te weten:
    a. Canon is geen representatieve vergoeding meer voor gebruik van de grond en staat niet in verhouding tot de afkoopsom
    b. Onlogische opbouw van canontarieven
    c. Toename gemeentelijke schuldpositie doordat erfpachters nauwelijks kiezen voor afkoop
    d. Gronduitgifte in relatie tot de systematiek van de financiering van de gebiedsontwikkeling.
2. In te stemmen met het voornemen van het college om voor nieuwe uitgiften onder de AB2000 per 1 januari 2016, in afwijking van het op 1 oktober 2014 door de gemeenteraad aangenomen amendement 677, het opslagpercentage voor de 10-jaar vaste canon, bedoeld in artikel 8.2 van de AB2000, zodanig vast te stellen, dat het canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon niet lager wordt dan 2,90%.
3. In te stemmen met het voornemen van het college om voor nieuwe uitgiften onder de AB2000 per 1 januari 2016, in afwijking van het op 1 oktober 2014 door de gemeenteraad aangenomen amendement 677, het opslagpercentage voor de 25-jaar vaste canon, bedoeld in artikel 9.2 van de AB2000, zodanig vast te stellen, dat het canonpercentage voor de 25-jaar vaste canon niet lager wordt dan 3,25%.

Wettelijke grondslag

Art. 169 Gemeentewet
Art. 5:85 e.v. Burgerlijk Wetboek

Bestuurlijke achtergrond

Jaar 2015
Afdeling 1
Nummer 0
Datum

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

Voordracht voor de raadsvergadering van 25 november 2015

R

Op 15 november 2000, besluit nr. 689, Gemeenteblad afd. 3 nr. 111, heeft uw raad de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000) vastgesteld. Art. 5.2 van de AB2000 stelt dat de canonpercentages elk kwartaal door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld en in het Gemeenteblad worden bekend gemaakt. In artikel 7.1 van de AB2000 is vastgelegd op welke wijze het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon wordt bepaald. In artikel 8.2 resp. 9.2 van de AB2000 is vastgelegd op welke wijze de canonpercentages voor 10jaar vaste canon resp. de 25jaar vaste canon worden bepaald.
In artikel 8.2 resp. 9.2 van de AB2000 is vastgelegd dat deze percentages worden bepaald door het rendement op resp. de 10-jarige resp. langstlopende staatsleningen, vermeerderd met een (niet nader bepaald) opslagpercentage.

Op 1 oktober 2014 heeft uw raad met de voordracht “Wijzigen van het beleid voor gronduitgifte in erfpacht inzake het canonpercentage bij nieuwe gronduitgiften” (Gemeenteblad afd. 1, nr. 640) besloten om vanwege het feit dat het canonpercentage de afgelopen jaren zeer sterk gedaald is en de canon daardoor geen reële vergoeding voor het gebruik van de grond vormt:

- voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht, in afwijking van artikel 7.1 (inzake de jaarlijks geïndexeerde canon) van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, een minimum voor het canonpercentage te hanteren van 3,00%, per 1 januari 2015;
- voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht voor de 10 jaar vaste canon een canonpercentage te hanteren samengesteld uit de rente op 10-jarige staatsobligaties, vermeerderd met een opslag voor de meerkosten die Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van staatsobligaties (maximaal 0,75 procentpunt) en een reële opslag voor risico en apparaatskosten (maximaal 0,25 procentpunt), passend binnen de systematiek van de AB2000 (conform het op 1 oktober 2014 aangenomen amendement 677 van de raadsleden Van Osselaer, Van der Ree en N.T. 5.1.2e);
- voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht voor de 25 jaar vaste canon een canonpercentage te hanteren samengesteld uit het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd, vermeerderd met een opslag voor de meerkosten die Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van deze staatsobligaties en een vaste toeslag voor risico en apparaatskosten, passend binnen de systematiek van de AB2000 (conform amendement 677);
- voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten (canonherziening einde tijdvak) het ongewijzigde canonpercentage conform de artikelen 7.1, 8.2 en 9.2 van de AB2000 voor voortdurende erfpacht te hanteren;
- tot 1 januari 2015 de canonpercentages te hanteren zoals deze van kracht waren in het derde kwartaal van 2014.

Dit besluit wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, 8 en 9 van de AB2000, ieder kwartaal uitgevoerd in het kwartaalbesluit voor de canonpercentages[1].

Het uitgeven van gronden in erfpacht valt onder de bevoegdheid van het college van

[1] Gelet op art. 5 van de AB 2000 op grond waarvan het college is opgedragen de canonpercentages vast te stellen, Het college heeft in het Vaststellen Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam en vaststellen Budgethoudersregeling Amsterdam BD2014-01377613776 van 16 december 2014 de directeur Grond en Ontwikkeling gemandateerd om namens het college de canonpercentages vast te stellen,

B&W. Ook het vaststellen en wijzigen van de Algemene Bepalingen is een bevoegdheid van het college.
Gelet echter op het maatschappelijke en financiële belang van erfpachtuitgifte voor zowel toekomstige erfpachters als voor de gemeente, alsmede het feit dat het voorgestelde besluit onder beslispunt 2 en 3 afwijkt van het door uw raad aangenomen amendement 677 bij het voornoemde raadsbesluit van 1 oktober 2014, worden de voorgestelde wijzigingen aan uw raad voorgelegd.

Een eerdere voordracht over dit onderwerp is op 23 juni 2015 in het College van B&W vastgesteld. In de raadscommissie RO van 2 september jl. is opgemerkt dat de onderbouwing van de toen voorgestelde keuze onvoldoende was. Daarop is die raadsvoordracht teruggenomen. De hier voorliggende raadsvoordracht beoogt tegemoet te komen aan de op 2 september gemaakte kanttekeningen vanuit de raadscommissie RO.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennisnemen van de effecten van de op dit moment gehanteerde canonpercentages voor de 10- en 25-jaar vaste canons bij nieuwe gronduitgifte
Door het lage canonpercentage voor de 10- en 25-jaar vaste canon bij nieuwe gronduitgifte onder de AB2000, wordt de canon bij nieuwe gronduitgifte nauwelijks afgekocht, waardoor de gemeentelijke schuldpositie aanzienlijk stijgt.
Tot 2012 konden de leningen, die de gemeente was aangegaan ten behoeve van gebiedsontwikkeling, grotendeels worden afgelost met de ontvangen afkoopsommen op het moment van erfpachtuitgifte. Bij lage canonpercentages is de canon geen representatieve vergoeding meer voor gebruik van de grond en staat deze niet meer in verhouding tot de afkoopsom. Hierdoor wordt er sinds 2012 nauwelijks meer afgekocht, waardoor de leningen voor de gebiedsontwikkeling niet meer kunnen worden afgelost uit de erfpachtafkoopsommen.

In het najaar 2014 is door de gemeente geconstateerd dat de canonbedragen bij nieuwe gronduitgifte, als gevolg van de buitengewoon lage canonpercentages, niet meer overeenkwam met de gebruikswaarde van het grond. Dit leidde tot een verhouding tussen de canon en de afkoopsom die de keuze tussen deze twee betalingsvormen niet meer neutraal maakt. Om die reden heeft uw raad op 1 oktober 2014 een bodem van 3,00% voor het canonpercentage voor de indexcanon vastgesteld (aanpassing art. 7.1 van de AB2000).
Voor de 10- en 25 jaar vaste canon heeft uw raad toen, bij amendement 677, besloten om de canonpercentages voor de 10- en 25-jaar vaste canon (art. 8.2 en 9.2 van de AB2000) vast te stellen op de rente op 10-jarige resp. langstlopende staatsobligaties, vermeerderd met een opslag voor de meerkosten die Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van staatsobligaties (maximaal 0,75 procentpunt) en een reële opslag voor risico en apparaatskosten (maximaal 0,25 procentpunt).
Als gevolg van deze berekeningswijze van de percentages voor de 10- en 25- jaar vaste canon en de sinds oktober 2014 verder gedaalde rentetarieven op de markt, bedragen de rentepercentages voor de 10- en 25-jaar vaste canon resp. 1,84% en 2,17% in het 4e kwartaal van 2015. In het 2e en 3e kwartaal van 2015 zijn ze nog lager geweest. Deze percentages zijn daarmee fors lager dan het percentage van de indexcanon (sinds invoering van de 3,00% bodem per 1-10-2014).
Gevolg is dat door nieuwe erfpachters sindsdien vooral voor 10- jaar vaste canon

wordt gekozen.

Het lage canonpercentage voor de 10- en 25-jaar vaste canon leidt tot de volgende effecten:

a. Canon is geen representatieve vergoeding meer voor gebruik van de grond en staat niet in verhouding tot de afkoopsom

De meeste recente gronduitgiften zijn het resultaat van een enkele jaren terug overeengekomen grondwaarde/afkoopsom en de toen actuele verwachtingen over het canonpercentage dat op de uitgiftedatum zou gelden. Het toepasselijke canonpercentage was op het moment van (grond)prijsafspraak nog niet bekend. De grondwaarde/afkoopsom, alsmede de AB2000-systematiek voor het canonpercentage, is reeds op dat moment pre-contractueel overeengekomen door de gemeente en de projectontwikkelaar, waaruit volgt dat de canon op het moment van daadwerkelijke gronduitgifte wordt bepaald door de reeds overeengekomen grondwaarde/afkoopsom te vermenigvuldigen met het dan actuele canonpercentage.

De residuele grondwaarde, die de gemeente hanteert, is gebaseerd op de veronderstelling van afkoop. In de praktijk blijkt dat bij relatief lage canonpercentages nauwelijks wordt afgekocht omdat 50 jaar canon betalen goedkoper is dan het betalen van de afkoopsom. In het gemeentelijke grondprijsbeleid wordt geen rekening gehouden met dit effect omdat bij de bepaling van de grondprijzen er vanuit wordt gegaan dat de keuze tussen canon of afkoop voor de erfpachter financieel gezien neutraal is. Deze veronderstelling is, bij de huidige canonpercentage voor 10 en 25 jaar vast, niet meer realistisch.
Het zijn echter niet de erfpachters die hier profijt van hebben, maar de projectontwikkelaars: zij verdisconteren het voordeel van de buitengewoon lage canon in hun prijzen (zie de twee voorbeelden in bijlage 1). Bij recente gronduitgiften waarvan de grondwaarde reeds jarenlang geleden was gecontracteerd, leiden de lage canonpercentages ertoe dat de ontwikkelaars een hogere vraagprijs voor de opstal vragen (en daardoor onvoorziene winsten maken als gevolg van de lage canonpercentages).
Wanneer een locatie in de markt wordt gezet met een selectieprocedure, waarbij de grondprijs een van de criteria is, leidt het lage canonpercentage tot hoge “grondprijs” biedingen (hoger dan de residuele grondwaarde zou zijn), omdat de ontwikkelaar weet, dat hij deze grondprijs niet hoeft te betalen, maar slechts een canon, die veel lager is dan een marktconforme rentevergoeding over de geboden grondprijs.
Alleen ingeval van zelfbouw door de uiteindelijke erfpachter-bewoner[2] komt het lage canonpercentage wel ten goede aan de erfpachter.

b. Onlogische opbouw van canontarieven

De keuze tussen canon en afkoop is neutraal in de markt wanneer de canonpercentages corresponderen met de rentetarieven op de hypotheekmarkt. Bij rentetarieven op de hypotheekmarkt geldt dat naarmate het risico groter is of naarmate de looptijd langer, het tarief hoger wordt. Tot en met 2014 was het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon altijd het laagste, en was het canonpercentage voor de 25-jaar vaste canon steeds het hoogste. Bij de huidige canonpercentages voor nieuwe uitgiftes onder de AB2000 is dat niet het geval.

[2] Het gebeurt echter regelmatig dat zelfbouw-woningen, kort na de oplevering, met aanzienlijke winst worden verkocht aan een derde. In dat geval handelt de (zelf)bouwer feitelijk ook als ontwikkelaar, waardoor in de praktijk de situatie, beschreven in bijlage 1, ook voor een deel van de zelfbouwkavels geldt.

De percentages voor het 4e kwartaal 2015 zijn:

- Jaarlijks geïndexeerde canon: 3,00% (dit betekent dat de canon bij de start op 3% van de grondwaarde wordt vastgesteld en vervolgens aangepast wordt aan de inflatie, verminderd met één procentpunt per jaar. Dit moet dus niet worden verward met de situatie zoals bij een hypotheek met een variabele rente die jaarlijks wordt aangepast)
- 10-jaar vaste canon: 1,84%
- 25-jaar vaste canon: 2,17%

Regelmatig wordt de gemeente benaderd door erfpachters die deze opbouw onlogisch vinden. Tot 1 oktober 2014 kozen erfpachters massaal voor de indexcanon, die – behoudens de jaarlijkse gematigde indexering – de komende 50 jaar geen onvoorspelbare schommelingen kent. Sinds 1 oktober 2014 is, voor de korte termijn (eerste 10 jaar) de 10-jaar vaste canon aantrekkelijker, maar deze heeft wel de onzekerheid, dat de canonsprong in jaar 10 (en daarmee de woonlast vanaf jaar 10) niet voorspelbaar is.

c. <u>Toename gemeentelijke schuldpositie doordat erfpachters nauwelijks kiezen voor afkoop</u>

Tot 2012 konden de leningen, die de gemeente was aangegaan ten behoeve van gebiedsontwikkeling (landaanleg, bouwrijp maken, infrastructuur e.d.), grotendeels worden afgelost met de ontvangen afkoopsommen op het moment van erfpachtuitgifte. Bij lage canonpercentages is de canon geen representatieve vergoeding meer voor gebruik van de grond en staat deze niet meer in verhouding tot de afkoopsom. Hierdoor wordt er sinds 2012 nauwelijks meer afgekocht, waardoor de leningen voor de gebiedsontwikkeling niet meer kunnen worden afgelost uit de erfpachtafkoopsommen.
Hierdoor neemt de financieringsbehoefte van het grondbeleid (gebiedsontwikkeling plus erfpachtstelsel) sindsdien toe met ca. € 200 mln per jaar. Dit leidt tot een sterke toename van de gemeentelijke schuld.
De oorzaak is dat de woonlasten van canonbetaling (door de lage gemeentelijke percentages) veel lager zijn dan bij (al dan niet hypothecair gefinancierde) afkoop. Niet alleen erfpachter-bewoners, maar ook grote commerciële partijen en beleggers, die tot 2013 veelal voor afkoop kozen, kiezen nu massaal voor canonbetaling. Wanneer er niet wordt afgekocht bij nieuwe uitgiften kan de gemeente de (met leningen gefinancierde) investeringen in het bouwrijp maken niet aflossen vanuit de afkoopsommen. Terwijl er wel nieuwe projecten moeten worden opgestart en voorgefinancierd om de woningbouwambities mogelijk te maken. De continue financieringsbehoefte voor gebiedsontwikkeling, in combinatie met het niet-afkopen van uitgegeven gronden, leidt tot een forse toename van de gemeentelijke financieringsbehoefte. Dit staat haaks op de in het Coalitieakkoord geformuleerde doelstelling van schuldreductie.

Alleen een bodem van 3,00% voor de jaarlijks geïndexeerde canon biedt hiervoor onvoldoende soelaas, omdat er nu veel vaker wordt gekozen voor de lagere canons voor 10- of 25-jaar vast.
Als vuistregel geldt: hoe lager het laagste canonpercentage, hoe minder erfpachters voor afkoop kiezen, hoe sterker de gemeentelijke schuld toeneemt.
Bovendien loopt de gemeente, bij massale keuze voor canonbetaling, het risico dat de canoninkomsten op termijn onvoldoende zijn om de rentelasten over de

grondwaarde te dekken. Wanneer in de toekomst de rente onverwacht fors stijgt, stijgen deze lasten, maar de canon stijgt niet mee.

d. Gronduitgifte in relatie tot de systematiek van de financiering van de gebiedsontwikkeling

Op 2 september 2015 is in de raadscommissie RO benoemd, dat de gemeente geen financieel verlies maakt op de financiering van gronduitgiften, omdat de gemeente momenteel ook onder de 2,0% kan lenen. Gemeentebreed is er inderdaad geen sprake van een financieringsverlies omdat de rente op *nieuwe* leningen lager is dan de omslagrente. Bij gebiedsontwikkeling vinden investeringen ten behoeve van nieuwe gronduitgiften vaak jaren eerder plaats dan het uitgiftemoment. De gemeente heeft deze investeringen met in het verleden aangetrokken leningen gefinancierd. Op het moment van gronduitgifte gaat de gemeente geen nieuwe schuld aan maar verschuift de interne schuld van het grondproductiebedrijf naar het erfpachtbedrijf. Doordat de laatste jaren vrijwel niet meer wordt afgekocht bij gronduitgifte, neemt de netto financieringsbehoefte voor de gebiedsontwikkeling toe.
Gelet op deze samenhang is het praktisch onmogelijk om een bepaalde gronduitgifte te koppelen aan één specifieke lening. Daarom rekent de gemeente zowel voor de gebiedsontwikkeling als voor het erfpachtstelsel met de gemeentelijke omslagrente.

Ad 2. In te stemmen met het voornemen van het college om voor nieuwe uitgiften onder de AB2000 per 1 januari 2016, in afwijking van het op 1 oktober 2014 door de gemeenteraad aangenomen amendement 677, het opslagpercentage voor de 10-jaar vaste canon, bedoeld in artikel 8.2 van de AB2000, zodanig vast te stellen, dat het canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon niet lager wordt dan 2,90%.
Art. 8.2 van de AB2000, over de bepaling het 10-jaar vaste canonpercentage, luidt:

> *"Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage".*

Gelet op het bovenstaande is het voorstel, om per 1-1-2016 het opslagpercentage, bedoeld in art. 8.2 van de AB2000 zodanig aan te passen, dat het 10-jaar vaste canonpercentage vanaf het eerste kwartaal van 2016 overeenkomt met niet lager wordt dan 2,90%. Deze bodem van 2,90% is ontleend aan de gemiddelde 5 tot 10-jaar vaste hypotheekrente zoals deze door DNB (De Nederlandsche Bank) over de maanden mei t/m augustus 2015 werd geregistreerd (deze was gemiddeld 2,89%[3]; in de maanden vóór mei 2015 was deze gemiddeld 3,18%).
Gekozen is voor een referentie van DNB, omdat het CBS geen actuele hypotheekrentes publiceert, en omdat DNB algemeen bekend staat als een onafhankelijke en professionele partij inzake de rente-ontwikkelingen op financiële markten.
Hiermee geldt een vast percentage van 2,90% voor de 10-jaar vaste canon, zolang

[3] De door DNB geregistreerde hypotheekrente voor 5 tot 10 jaar vast was in mei 2015 2,89%, in juni 2,88%, in juli 2,89%, in augustus 2,91%.

het canonpercentage conform amendement 677 lager uitkomt dan 2,90%. Door te kiezen voor een vast bodempercentage, wordt het 10-jaar vaste canonpercentage voor zelfbouwers en ontwikkelaars beter voorspelbaar dan wanneer de gemeente ieder kwartaal een actuele toeslag zou formuleren o.b.v. actuele DNB-gegevens.

Hiermee sluit het canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon beter aan bij de gebruikelijke financieringsrente op de vastgoedmarkt. De gemeente verwacht dat de keuze tussen 10 jaar vaste canon of afkoop financieel gezien neutraler wordt en hierdoor vaker zal worden gekozen voor afkoop dan in 2015 het geval was.
[4]Wel zal, door dit besluit, het canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon nog steeds iets lager uitkomen dan de 3,00% voor de jaarlijks geïndexeerde canon. Het verschil tussen beide canonsoorten wordt echter veel kleiner dan gedurende het jaar 2015 het geval was.

Amendement 677 d.d. 1 oktober 2014 betrof alleen nieuwe gronduitgiften onder de AB2000. Voor bestaande erfpachtrechten waarvoor een 10-jaar vaste canon wordt aangeboden (bijvoorbeeld in het kader van een gemeentelijke aanbieding bij de CHET naar AB2000) heeft de gemeente sindsdien eveneens de canonpercentages cf. amendement 677 gehanteerd, om te voorkomen dat er allerlei verschillende canonpercentages voor de 10-jaar vaste canon zouden gelden.
Met dit besluit zal de gemeente deze beleidslijn voortzetten, dat het 10-jaar vaste canonpercentage voor bestaande erfpacht het 10-jaar vaste percentage bij nieuwe uitgifte volgt. Dit met het oog op de eenduidigheid van de beleidsuitvoering.

Met deze methode wordt gebleven binnen de letter van de systematiek, zoals deze is vastgelegd in art. 8.2 van de AB2000. Wel wordt hiermee afgeweken van de nadere duiding hiervan, zoals door uw Raad is vastgesteld met amendement 677 d.d. 1 oktober 2014. Daarom wordt voorgesteld om per 1 januari 2016 het canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon niet meer cf. amendement 677 vast te stellen, maar zodanig vast te stellen, dat het canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon niet lager uitvalt dan 2,90%.

Ad 3. In te stemmen met het voornemen van het college om voor nieuwe uitgiften onder de AB2000 per 1 januari 2016, in afwijking van het op 1 oktober 2014 door de gemeenteraad aangenomen amendement 677, het opslagpercentage voor de 25-jaar vaste canon, bedoeld in artikel 9.2 van de AB2000, zodanig vast te stellen, dat het canonpercentage voor de 25-jaar vaste canon niet lager wordt dan 3,25%.
Art. 8.3 van de AB2000, de bepaling het 25-jaar vaste canonpercentage, luidt:

> *"Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage."*

Gelet op het bovenstaande is het voorstel, om per 1-1-2016 het opslagpercentage, bedoeld in art. 8.3 van de AB2000 zodanig aan te passen, dat het 25-jaar vaste

canonpercentage vanaf het eerste kwartaal van 2016 niet lager wordt dan 3,25%. Deze bodem van 3,25% is ontleend aan de gemiddelde langer dan 10-jaar vaste hypotheekrente zoals deze door DNB (De Nederlandsche Bank) over de over de maanden mei t/m augustus 2015 werd geregistreerd (deze was gemiddeld 3,26%[5]; in de maanden vóór mei 2015 was deze gemiddeld 3,70%).
Hiermee geldt een vast percentage van 3,25% voor de 25-jaar vaste canon, zolang het canonpercentage conform amendement 677 lager uitkomt dan 3,25%. Door te kiezen voor een vast bodempercentage, wordt het 25-jaar vaste canonpercentage voor zelfbouwers en ontwikkelaars beter voorspelbaar dan wanneer de gemeente ieder kwartaal een actuele toeslag zou formuleren o.b.v. actuele DNB-gegevens. Hiermee sluit het canonpercentage voor de 25-jaar vaste canon beter aan bij gebruikelijke financieringsrente op de vastgoedmarkt. De gemeente verwacht dat de keuze tussen 25 jaar vaste canon of afkoop financieel gezien neutraler wordt en hierdoor vaker zal worden gekozen voor afkoop dan in 2015 het geval was.
6

Amendement 677 d.d. 1 oktober 2014 betrof alleen nieuwe gronduitgiften onder de AB2000. Voor bestaande erfpachtrechten waarvoor een 25-jaar vaste canon wordt aangeboden (bijvoorbeeld in het kader van een gemeentelijke aanbieding bij de CHET naar AB2000) heeft de gemeente sindsdien eveneens de canonpercentages cf. amendement 677 gehanteerd, om te voorkomen dat er allerlei verschillende canonpercentages voor de 25-jaar vaste canon zouden gelden.
Met dit besluit zal de gemeente deze beleidslijn voortzetten, dat het 25-jaar vaste canonpercentage voor bestaande erfpacht het 25-jaar vaste percentage bij nieuwe uitgifte volgt. Dit met het oog op de eenduidigheid van de beleidsuitvoering.

Met deze methode wordt gebleven binnen de letter van de systematiek, zoals deze is vastgelegd in art. 8.3 van de AB2000. Wel wordt hiermee afgeweken van de nadere duiding hiervan, zoals door uw raad is vastgesteld met amendement 677 d.d. 1 oktober 2014. Daarom wordt voorgesteld om per 1 januari 2016 het canonpercentage voor de 25-jaar vaste canon niet meer cf. amendement 677 vast te stellen, maar zodanig vast te stellen, dat het canonpercentage voor de 25-jaar vaste canon niet lager uitvalt dan 3,25%.

Financiële paragraaf

Indien de gemeente niet zou ingrijpen in de canonpercentages bij nieuwe gronduitgiften naar aanleiding van het historisch lage niveau van de staatsrente, zou de gemeente op korte termijn het risico lopen van een structurele daling van het erfpachtresultaat. Deze daling bedraagt ca. € 2 mln voor ieder jaar[7] dat wordt uitgegeven tegen canonpercentages onder de 3,00%. Uitgaande van de 10-jaar vaste canon betekent dit een lager erfpachtresultaat gedurende 10 jaar. Met het voorliggende besluit wordt deze daling voorkómen.
Vaststelling van deze voordracht leidt dan ook niet tot afwijkingen van de in de begroting 2015 geprognosticeerde erfpachtinkomsten, omdat in de geprognosticeerde erfpachtinkomsten wel rekening is gehouden met de lage canonpercentages[8], maar niet met de huidige canonpercentages die soms zelfs onder de 1% uitkomen.

[5] De door DNB geregistreerde hypotheekrente voor 5 tot 10 jaar vast was in mei 2015 3,33%, in juni 3,26%, in juli 3,22%, in augustus 3,24%.
[7] Drie jaar lang een lager canonpercentage betekent dus 10 jaar lang € 6 mln (= 3 jaargangen x € 2 mln derving per jaargang) minder erfpachtresultaat dan geraamd.
[8] De prognose gaat uit van gronduitgifte met indexcanon tegen 3,00%

Jaar 2015
Afdeling 1
Nummer 0
Datum

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van 25 november 2015

Ook leidt vaststelling van deze besluiten ertoe, dat de erfpachtschuld in 2016 e.v. minder sterk toeneemt dan in de huidige situatie, doordat afkoop minder onaantrekkelijk wordt t.o.v. canonbetaling. De exacte omvang van het verschil in schuldtoename is echter moeilijk te ramen.
De in deze voordracht voorgestelde besluiten leiden niet tot canonstijgingen voor bestaande, maar alleen voor nieuwe erfpachtrechten.

De gemeente is bezig met nieuwe erfpachtbepalingen in het kader van de Vernieuwing Erfpachtstelsel. Tot de raadsvaststelling van de nieuwe Algemene Bepalingen worden nog de AB2000 overeengekomen bij nieuwe gronduitgiftetrajecten. Omdat veel gronduitgiften jarenlang duren, zullen er tot ca. 2020 nog veel AB2000-gronduitgiften plaatsvinden. Dit besluit heeft gevolgen voor deze toekomstige gronduitgiften onder AB2000.

Geheimhouding

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd: Bijlage (voorbeelden effect lage canonpercentages) bij de concept-raadsvoordracht.
Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

E. 5.1.2e, Grond en Ontwikkeling, tel. 5.1.2e,
5.1.2e @amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

5.1 5.1.2e, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester