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. Kennis te nemen van de rol van de gemeente bij afkoop in termijnen
3. In te stemmen met het voorstel om de mogelijkheid tot gespreide betaling van de afkoopsom niet verder uit te zoeken.
4. In te stemmen met het voorstel om op dit punt bij de besluitvorming over de AB een nader onderbouwd besluit voor te leggen waarmee de vraag van de heer Boomsma 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 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.

[1] Startdocument Eeuwigdurende erfpacht, versie 29 januari 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 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, de rol van de gemeente daarin en de verdere onderzoeksvragen

Uit de verkenning voor de mogelijkheden zijn twee varianten voor afkoop in termijnen gekomen:

- Gespreide betaling van de afkoopsom in enkele jaren
- Gespreide betaling van de afkoopsom in 30 tot 50 jaar

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 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 zit volgend uit de afkoopsom. 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. Ook hier is sprake van het verstrekken van een krediet, en is een marktconform tarief noodzakelijk.

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 beidt de erfpachter een extra financieringsmogelijkheid

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 X zijn erfpachtrecht verkoopt?
- Afkoop in termijnen leidt tot balansvergroting in het geval er veel van dergelijke vorderingen gaan ontstaan (debiteurenpost groeit).

Conclusie betalingsmogelijkheden

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.

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

De gemeente vervult hier meer de rol van leverancier die krediet verstrekt dan van een bank. Vergelijk het met een auto verkoper die geld leent aan autokoper die zijn auto eigenlijk niet kan betalen maar het op deze wijze toch doet, het is een leverancierskrediet. De markt hanteert hiervoor normaal gesproken hoge tarieven. Als de gemeente dat goedkoper doet is er mogelijk sprake van staatsteun. Als gemeente moet je gaan nadenken over het "tarief" dat dan gehanteerd wordt, net zoals in de markt gebeurt. Wat bijvoorbeeld wordt bijvoorbeeld de risicoopslag ter afdekking van betalingsrisico's. Als gemeente ga je dan een betalingsregeling aanbieden die ook in de markt door middel van een lening te krijgen is. Het is de vraag wat deze mogelijkheid toevoegt voor de erfpachter.

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 staatsteun? En wat kan het voordeel voor de erfpachter 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. Naar de mening van DMC zal de gemeente in deze situatie wel/niet als bank worden gezien en zal dit 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.

Organisatie gemeente

- Inrichten financieel product, administratieve organisatie en bemensing
- 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 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?)

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?
- Hoe gaat de gemeente administratief (leningfondsschuld, e.d.) om met gespreide afkoop?

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.)

Ad. 3. In te stemmen met het voorstel om de mogelijkheid tot gespreide betaling van de afkoopsom 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 we hiervoor tijd en middelen zouden moeten gaan vrijmaken.

Het BT wordt geadviseerd om van deze vervolguitwerking af te zien omdat:

- De voordelen voor de erfpachter beperkt zijn aangezien het financiële product ook bij reguliere banken kan worden afgenomen
- 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.

Ad. 3. In te stemmen met het voorstel om op dit punt 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 Boomsma 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.