Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Keuzes afkoopbeleid AB2015

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Management Team Grond en Ontwikkeling [redacted 5.1.2e] [redacted 5.1.2e])
Kopie aan	
Datum	9 februari 2015

Vrije keuze betaling canon of afkoop dan wel verplichte afkoopvoor bepaalde categorieën niet-woonbestemmingen?

Nadat afkoop voor nieuwbouwwoningen vanaf 1991 een korte periode verplicht is gesteld [1], hebben sinds 2000 hebben alle erfpachters (met uitzondering van corporaties) bij gronduitgifte en CHET de vrije keuze tussen canonbetaling en vooruitbetaling voor 50 jaar (ook wel "afkoop" genoemd").Overweging voor afschaffing van de afkoopverplichting was ondermeer de acceptatie van het erfpachtstelsel [2].

Met het oog op de financiële houdbaarheid van het erfpachtstelsel moet opnieuw bepaald worden of de huidige vrije keuze voor de betaalwijze voor erfpacht (canon of afkoop) voor alle marktsegmenten kan worden gecontinueerd. De financiële houdbaarheid van het stelsel wordt bepaald door:

a. het incassorisico dat de gemeente bij canonbetalende erfpachtrechten behoudt en
b. de beperkte leen-/investeringsruimte als gevolg van de Wet HOF.

a. Incassorisico bij canonbetalende erfpachtrechten

In zijn algemeenheid vormen erfpachtcanons een beperkt (incasso)risico voor de gemeente omdat ① opvolgende erfpachters eventueel achterstallige canons aan de gemeente moeten voldoen èn ② de gemeente een aanvullende verhaalsmogelijkheid heeft indien zij de erfpacht bij een canonachterstand van 2 jaar beëindigt en een gelijkluidend erfpachtrecht veilt. De gemeente loopt alleen een reëel incassorisico gedurende de bouwfase en bij incourant vastgoed voor zover de waarde van het erfpachtrecht met de gerealiseerde bebouwing lager is dan de achterstallige canon.

Canonbetalende uitgiften aan de Zuidelijke IJ-oevers (Amplan) en Riekerpolder (Lips), waar ten tijde van beëindiging nog geen sprake was enige reële vastgoedwaarde hebben tot substantiële afboekingen geleid. Het uitgiftebeleid is hierop aangescherpt, waardoor eerder incasso kan worden ingesteld.

1) Door een combinatie van ① inkomensverlies, ② waardeverlies van de woningen, ③ door indexering sterk gestegen canons en ④ sterk oplopende hypotheekrenten resulteerde de economische crisis in de jaren 1980 met name in de Bijlmermeer in een groot aantal executieverkopen. Erfpachters deden veelvuldig een beroep gedaan op de gemeente voorzieningen te treffen. Hierop is bij Raadsbesluit nr. 943 van 9 januari 1991 in samenhang met het Moderniseringsbesluit ondermeer besloten afkoop voor nieuwbouwwoningen verplicht te stellen.

2) zie de bij raadsbesluit van 26 januari 2000, nr. 19 voor kennisgeving aangenomen eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud.

b. beperkte leen-/investeringsruimte als gevolg van de Wet HOF.

Sinds vorig jaar is met het van kracht worden van de Wet HOF naast het incassorisico nog een aspect bijgekomen, waartegen de eventuele verplichting tot afkoop afgewogen moet worden. De wet-Hof schrijft "kasstroomsturing" voor, waardoor gemeenten, op jaarbasis, slechts zeer beperkt mogen bijlenen ten behoeve van investeringen zoals in aan grondexploitaties uit te keren grondwaarden bij gelegenheid van een uitgifte in erfpacht.

In tegenstelling tot afkoop beïnvloeden canonbetalende erfpachtuitgiften de gemeentelijke leencapaciteit volgens de wet-Hof. Wanneer de gehele Amsterdamse "leenruimte" opgaat aan het voorfinancieren van erfpachtuitgiften, kan dat, via de wet-Hof-limiet, andere investeringen in gevaar brengen.

Indien verplichte afkoop met het oog op de financiële houdbaarheid van het erfpachtstelsel wenselijk lijkt of zelfs noodzakelijk blijkt, moet bij de afweging (voor de verschillende marktsegmenten) ook gekeken worden naar de impact daarvan op de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel en eventuele gevolgen voor de hoogte van de grondwaarde. Bovendien moeten de gevolgen worden afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van Amsterdam als woonplaats/vestigingsplaats.

Aspect	Project-ontwikkelaars	Woningmarkt		Commercieel vastgoed	
		Kopers	Beleggers	Eigen gebruik	beleggers
Jaarlijks volume		€	€	€	€ . . . . .
Huidige keuze		90% canon 10% afkoop	10% canon 90% afkoop	90% canon 10% afkoop	10% canon 90% afkoop
Door erfpachter ervaren nadelen verplichte afkoop	- verslechtering cash-flow → grondwaarde residueel lager - hoger beroep op ontwikkelvermogen - wegnemen voordeel erfpacht t.o.v. eigendom	- wegnemen voordeel erfpacht t.o.v. eigendom - canonbetaling verhoudingsgewijs hoger leenvermogen	- wegnemen voordeel erfpacht t.o.v. eigendom - beleggingsruimte ..... - beleggingswaarde ..... - mogelijk waarde-effect op termijn bij uitponden	- wegnemen voordeel erfpacht t.o.v. eigendom - financiering .... - balans ..... - kredietratio's	- wegnemen voordeel erfpacht t.o.v. eigendom - beleggingsruimte ..... - beleggingswaarde ..... - mogelijk waarde-effect op termijn bij uitponden
Verwachte acceptatie	– / ☐	–	– / ☐	–	– / ☐
(residueel) effect grondwaarde	– ....%	– ....%	– ....%	– ....%	– ....%

Er zijn drie mogelijkheden om met deze materie om te gaan in de AB2015:

a. alle uitgiften (ongeacht bestemming of risicoprofiel) hebben hetzelfde canonpercentage en vrije keuze tussen canonbetaling of afkoop;
b. alle uitgiften hebben vrije keuze tussen canonbetaling of afkoop, maar voor sommige bestemmingen met een hoger risicoprofiel geldt een hoger canonpercentage;
c. voor bepaalde categorieën uitgiften wordt, onder AB2015, afkoop verplicht; dit betreft bijvoorbeeld kantoren, hotels, winkelcentra en unieke objecten (het beleid hiervoor kan in de Afkoopinstructie of in de jaarlijkse Grondprijzenbrief worden uitgewerkt);

Consequenties per optie:
Optie a:

- vrije keuze voor alle groepen nieuwe erfpachters
- gemeente loopt debiteurenrisico op bepaalde soorten uitgiften
- risico dat erfpacht een relatief groot beslag legt op de gemeentelijke wet-Hof leencapaciteit

Optie b:

- gemeente vertaalt courantheid vastgoed (basis zekerheid canonontvangst) in het canonpercentage
- hierdoor zal, voor commercieel vastgoed, eerder worden gekozen voor afkoop (beperkt gemeentelijk risico en wet-Hof capaciteitsbeslag)

Optie c:

- deze optie beperkt de vrije keuze voor ontwikkelaars van niet-woonobjecten
- deze optie beperkt het beslag van erfpacht op de gemeentelijke wet-Hof leencapaciteit

Advies Grond en Ontwikkeling: kiezen voor optie b. of c.