Aan : Projectgroep VES
Van: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Datum: 25 februari 2015

VES en grote beleggers: enige overwegingen

Afgelopen week hadden wij een gesprek met DTZ over de portefeuille erfpachtcontracten waarover zij CBRE Global Investors adviseren. Het betreft met name grote winkelbeleggingen, maar het zou wel eens symptomatisch kunnen zijn voor de manier waarop grote beleggers en hun adviseurs momenteel tegen hun erfpachtrechten in Amsterdam aankijken.

Het gaat vaak om contracten uit de jaren '80 of '90 die voor 50 jaar afgekocht zijn en waarvan men op zoek is naar zekerheid op lange termijn (i.v.m. waarderingsgrondslag) en uiteraard naar financieel zo gunstig mogelijke deals.

In dat kader vraagt men ons wat de mogelijkheden zijn van:

- Vervroegde Herziening (mogelijk in het 30ste tot uiterlijk twee jaar voor einde tijdvak met verplichte investering in opstallen) en/of
- Vervroegde Wijziging (mogelijk vanaf het dertiende jaar voor en uiterlijk tot in het vijfde jaar voor het einde van het tijdvak)

Vorenstaande in combinatie met de mogelijkheid over te stappen naar canonbetaling (vanuit afkoop). En dat leidt bij de huidige lage rentestanden tot een potentiële hausse van aanvragen.

Tegelijkertijd vragen deze partijen zich ook af of het 'loont' te wachten tot de vernieuwing van het erfpachtstelsel gereed is. Ook dan zullen zij de alternatieven op een zakelijke manier naast elkaar gaan leggen:

- huidige contracten uitdienen en wachten op CHET;
- huidige contract aanpassen en/of verlengen (diverse alternatieven o.a. vervroegde herziening, vervroegde wijziging, verlengde afkoop onder AB94);
- overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Dit strategische gedrag is vanuit de erfpachter zeer begrijpelijk en gerechtvaardigd, maar kan voor de gemeente de volgende nadelen hebben:

- men kiest de variant die voor de gemeente financieel het nadeligste is;
- men doet dit op hetzelfde moment, met alle capacitaire en financiële gevolgen van dien.

Omdat de regelingen voor vervroegde wijziging en vervroegde herziening niet opgenomen zijn in algemene bepalingen, maar geformuleerd zijn in aanvullend beleid, vinden wij dat we in het kader van VES moeten overwegen om dit beleid af te schaffen, dan wel tijdelijk buiten werking te stellen.
Afschaffen betekent dat:

- het aantal alternatieve regimes en regels wordt beperkt;
- de gemeente zelf de regie kan houden en minder afhankelijk is van de rentestanden op de markt;
- de gemeente minder financiële risico's loopt;
- transformaties wellicht moeizamer zullen verlopen. Het beleid vervroegde herziening is specifiek geschreven om transformaties mogelijk te maken.

De timing van het stopzetten van de regelingen vergt natuurlijk ook aandacht. Aan de ene kant zou je zeggen zo snel mogelijk; aan de andere kant is het wellicht onzorgvuldig om dit vooruitlopend op vaststelling van de nieuwe algemene bepalingen te doen. Je zou er ook voor kunnen kiezen om de regelingen per b.v. 1 juli 2015 te bevriezen en dat nu reeds aan te kondigen.
In de tussentijd kunnen we lopende zaken afhandelen en als het alsnog storm loopt in de tussentijd zouden we eerder kunnen stoppen, dit zou dan wel formeel moeten worden aangekondigd.

Ten slotte:
De aandacht van het bestuur, de media en onze communicatie is erg gefocust op aanpassing van het stelsel ten behoeve van de particuliere woningbezitter. Het signaal uit het gesprek, maar ook van anderen, wijst ons er weer eens op dat we bij alles wat we doen moeten nadenken of wat voor woningen logisch of goed is wel automatisch ook logisch en goed is voor bedrijven. Zo hebben we in de vorige poging tot vernieuwing van het stelsel nadrukkelijk gesproken over een verschil in canonpercentage voor beide categorieën vastgoed. Ik kan me iets dergelijks of bijvoorbeeld een ander kortingsregime voor overstappers goed voorstellen. Graag aandacht daarvoor dus.

5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e kunnen, indien gewenst, een mondeling toelicht geven op dit stuk.