Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake Afkoop en Uitgifte

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep Financieel)
Kopie aan	
Datum	5 juni 2015

Gevraagde beslissingen:

1. ***Kennisnemen van de gevolgen voor de gemeentelijke balans bij vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop***
2. ***Aangeven of u bij nieuwe gronduitgifte de erfpachter vrije keuze wilt geven tussen canonbetaling en afkoop, voor:***
   a. ***Koopwoningen***
   b. ***Beleggershuurwoningen***
   c. ***Klein commercieel vastgoed***
   d. ***Groot commercieel vastgoed***

Korte toelichting / samenvatting

Deze notitie gaat over de vraag of alle soorten erfpachters *bij nieuwe gronduitgifte* vrije keuze krijgen tussen eeuwigdurende afkoop en canonbetaling. Het gaat dus niet om overstap van bestaande erfpachtrechten (in dat geval is vrije keuze gewenst, omdat er reeds sprake is van een bestaande contractrelatie).

Vrije keuze bij uitgifte tussen canon of afkoop, heeft voor de erfpachter (particulier of ontwikkelaar/belegger) het voordeel van vrije keuze en mogelijk een financieringsvoordeel.
Vrije keuze heeft echter negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën, onder andere voor de schuldpositie op de gemeentelijke balans en de gemeentelijke leencapaciteit i.v.m. de wet-Hof.

Daarom wordt voorgesteld om bij nieuwe uitgifte van groot commercieel vastgoed (ca. 40% van het jaarlijkse uitgiftevolume) afkoop te verplichten, en voor overige categorieën (wonen en klein commercieel vastgoed) de erfpachter vrije keuze te geven tussen canonbetaling en afkoop.

Ad 1. Kennisnemen van de gevolgen voor de gemeentelijke balans bij vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop

Van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgifte van koopwoningen verplichte afkoop. Vanaf 2000 hebben alle erfpachters (behalve corporaties) bij nieuwe gronduitgifte vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop.
Tot 2010 (tot die tijd was de hypotheekrente veelal lager dan het canonpercentage) koos de meerderheid van erfpachters bij uitgifte voor afkoop. Sinds 2012 is het canonpercentage aanzienlijk lager dan de hypotheekrente en kiezen erfpachters massaal voor canonbetaling.

Globaal genomen kan gesteld worden dat, naarmate het canonpercentage lager is dan de hypotheekrente, erfpachters eerder voor canonbetaling zullen kiezen.

De gevolgen van canonbetaling voor de gemeente zijn:

- Bij keuze voor canonbetaling neemt de gemeentelijke erfpachtschuld toe (dit kan wringen met het voornemen in het coalitie-akkoord om de omvang van de gemeentelijke schuldpositie te verminderen)
- Vanwege de wet-Hof (Wet Houdbaarheid Overheidsfinanciën) mogen de gemeenten per jaar maar een beperkt bedrag bijlenen, waardoor de gemeentelijke leencapaciteit wettelijk beperkt is; mogelijk leidt een massale keuze voor canonbetaling ertoe, dat erfpacht een groot beslag legt op de gemeentelijke leencapaciteit (die dus door de wet-Hof beperkt is)
- Canonbetaling leidt voor de gemeente tot uitvoeringskosten en een (weliswaar beperkt) debiteurenrisico
- Onder AB2015 lijkt eeuwigdurende afkoop veel meer op vol eigendom dan eeuwigdurende canonbetaling

Genoemde effecten zullen zich sterker voordoen, naarmate het canonpercentage lager is t.o.v. de hypotheekrente dan wel de financieringsrente voor commerciële ontwikkelingen

Voor de erfpachter leidt bij nieuwe uitgifte een vrije keuze tussen canonbetaling tot de volgende voordelen:

- Keuzevrijheid t.a.v. zijn financiering van de grond (via de canon, of hypothecair via de bank)
- Een financieringsvoordeel, indien het canonpercentage lager is dan zijn financieringsrente

Gemiddeld genomen wordt in een jaar ongeveer de helft van de grondwaarde uitgegeven voor woonbestemmingen en de andere helft voor niet-woonbestemmingen. De grondwaarde voor één Zuidaskantoor kan immers hoger zijn dan de grondwaarde voor 100 koopwoningen.

Ad 2a. Aangeven of u bij nieuwe gronduitgifte de erfpachter vrije keuze wilt geven tussen canonbetaling en afkoop, voor koopwoningen
Deze categorie gronduitgiften betreft ca. 30% tot 40% van het jaarlijkse uitgiftevolume.
Argumenten voor vrije keuze tussen canon of afkoop bij nieuwe uitgifte

- Dit betreft gronduitgifte aan kleine particulieren. Vrije keuze voor canon bevordert de bouw van koopwoningen
- Het gemeentelijke risico is klein, want het gaat om courante objecten, en bij structurele wanbetaling zal de woning (onder druk van de bank) veelal worden verkocht aan een derde

Argumenten voor verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte

- De onder punt 1 genoemde argumenten inzake de gemeentebalans en de wet-Hof
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht lijkt het meest op vol eigendom

Advies:
Bij uitgifte van koopwoningen de erfpachter vrije keuze geven tussen canonbetaling en afkoop

Ad 2b. Aangeven of u bij nieuwe gronduitgifte de erfpachter vrije keuze wilt geven tussen canonbetaling en afkoop, voor beleggers huurwoningen

Deze categorie gronduitgiften betreft ca. 15% tot 20% van het jaarlijkse uitgiftevolume.

Argumenten voor vrije keuze tussen canon of afkoop bij nieuwe uitgifte

- Vrije keuze voor canon bevordert de bouw van huurwoningen
- Het gemeentelijke risico is klein, want het gaat om courante objecten, met een zekere kasstroom (huurinkomsten)
- Canonbetaling bij uitgifte van huurwoningen betekent vrije canonkeuze voor particulieren, indien na 15 jaar de woningen worde uitgepond

Argumenten voor verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte

- De onder punt 1 genoemde argumenten inzake de gemeentebalans en de wet-Hof
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht lijkt het meest op vol eigendom
- Het betreft gronduitgifte aan commerciële beleggers (die prima zelf hun grond kunnen financieren, zonder hulp van de gemeente)

Advies:
Bij uitgifte van beleggershuurwoningen de erfpachter vrije keuze geven tussen canonbetaling en afkoop

Ad 2c. Aangeven of u bij nieuwe gronduitgifte de erfpachter vrije keuze wilt geven tussen canonbetaling en afkoop, voor klein commercieel vastgoed

Deze categorie gronduitgiften betreft ca. 5% tot 15% van het jaarlijkse uitgiftevolume.
Het betreft o.a. bedrijfsbestemmingen (max. 30% kantoor), kleinschalige detailhandel aan winkeliers, sociaal-maatschappelijk, enz.

Argumenten voor vrije keuze tussen canon of afkoop bij nieuwe uitgifte

- Dit betreft gronduitgifte aan kleine partijen, waarvoor vastgoed en financiering niet de corebusiness zijn. Vrije keuze voor canon bevordert de ontwikkeling van deze bestemmingen
- Het gaat om relatief kleine bedragen t.o.v. het gemeentelijke uitgiftevolume
- Bij courante functies is het gemeentelijke risico relatief klein (per erfpachter gaat het om relatief kleine bedragen)

Argumenten voor verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte

- De onder punt 1 genoemde argumenten inzake de gemeentebalans en de wet-Hof
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht lijkt het meest op vol eigendom
- Bij conjunctuur- of trendgevoelige bestemmingen is de kans op faillissement relatief groot (wanneer over 20 jaar bijv. niemand meer wil indoor-skiën, leidt de veiling na faillissement niet tot een andere erfpachter die wel de canon voor een indoor-skihal kan betalen)
- Vanwege de economische levenscyclus van bedrijventerreinen (het risico op verloedering na ca. 30 jaar) bestaat er een reëel risico dat de gebruikswaarde op de lange termijn lager wordt dan de canon (hetgeen tot betaalproblemen kan leiden)

Advies:
Bij uitgifte van klein commercieel vastgoed de erfpachter vrije keuze geven tussen canonbetaling en

afkoop

Ad 2d Aangeven of u bij nieuwe gronduitgifte de erfpachter vrije keuze wilt geven tussen canonbetaling en afkoop, voor groot commercieel vastgoed

Deze categorie gronduitgiften betreft ca. 30% tot 45% van het jaarlijkse uitgiftevolume.
Het betreft o.a. de uitgifte voor kantoren, hotels en winkelcentra.

Argumenten voor vrije keuze tussen canon of afkoop bij nieuwe uitgifte

- Vrije keuze bevordert de bouw en gronduitgifte, en biedt ontwikkelaars mogelijk een financieringsvoordeel

Argumenten voor verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte

- De onder punt 1 genoemde argumenten inzake de gemeentebalans en de wet-Hof; bij dit soort gronduitgiften gaat het bovendien om grote bedragen per uitgifte
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht lijkt het meest op vol eigendom
- Het betreft gronduitgifte aan commerciële beleggers (die prima zelf hun grond kunnen financieren, zonder hulp van de gemeente)f
- De markten voor kantoren, hotels en detailhandel zijn relatief conjunctuurgevoelig; ingeval van structurele leegstand loopt de gemeente bij canonbetaling een aanzienlijk risico
- Afkoop van kantoren bevordert transformatie; doordat de belegger (na afkoop) bij faillissement niets kan afschrijven op de gemeente (want de gemeente heeft geen vordering meer) zal hij eerder geneigd zijn om – zonder te vragen om canonverlaging – te transformeren naar courante bestemmingen

Advies:
Bij nieuwe uitgifte van groot commercieel vastgoed, eeuwigdurende afkoop te verplichten.