00997

Nummer BD2016-010076
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Staf Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Agendapunt, 11 juli 2016

Kabinet

STAF

Wethouder **E. van der Burg**

Onderwerp

CHET en laag canonpercentage

Gevraagde beslissing

1. Kennisnemen van de problematiek van de dalende AB2000-canonpercentages i.r.t. de CHET:
    a. met als grootste probleem dat de zeer lage canons in CHET-aanbiedingen naar AB2000 – waarbij de canon niet meer in relatie staat tot de grondwaarde – niet zijn uit te leggen aan erfpachters die momenteel (sinds uitgifte en/of CHET vóór 2012) een aanzienlijk hogere canon betalen.
    b. En het bijkomende probleem dat zeer lage canons in CHET-aanbiedingen op basis van AB2000 de overstap naar AB2016 onaantrekkelijk maken
2. Instemmen met het uitgangspunt dat de canon – ondanks een negatief canonpercentage – nooit negatief kan worden maar als ondergrens tenminste “nihil” heeft.
3. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichtingen om dit structureel op te lossen door de AB2000 op één van de volgende manieren aan te passen:
    a. Het aanbrengen van een bodem voor canonpercentages bij CHET’s zoals dat ook nu al het geval is voor nieuwe uitgiften
    b. De financiële systematiek zoals in het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht is opgenomen, ook van toepassing verklaren voor nieuwe voortdurende tijdvakken (“AB2017”) .
4. Aan te geven welke oplossingsrichting uw voorkeur heeft en opdracht geven om bestuurlijke besluitvorming voor te bereiden
5. Aangeven op welk moment u besluitvorming over de aanpassing van de AB2000 zou willen:
    a. Samen met de besluitvorming over het voorstel om de methodiek van grondprijsbepaling voor voortdurende rechten gelijk te schakelen aan de methodiek voor eeuwigdurende erfpacht
    b. Nadat besluitvorming over de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht heeft plaatsgevonden.
    c. Zo snel mogelijk, nog voor 1 oktober 2016
6. kennisnemen van overige effecten van het lage canonpercentage
7. Aangeven of u deze notitie in het BT-VES en/of in B&W wilt bespreken

Korte toelichting / samenvatting

Inleiding

De wijze van canonbepaling voor de indexcanon is in de AB2000 gebaseerd op een canonpercentage dat ontleend wordt aan de langlopende staatsrente per kwartaal (een

momentopname). De afgelopen jaren zijn de marktrentes en daarmee de staatsrentes gedaald tot historische lage niveaus. Hiermee is ten tijde van de vaststelling van de AB2000 geen rekening gehouden.
De staatrente is steeds verder gedaald (op 29 juni 2016 werd de rente op 10-jarige Nederlandse staatsobligaties voor het eerst in de geschiedenis negatief) en de ontwikkelingen rond Groot-Brittannië en de EU (Brexit) kan tot een nog verdere daling van de renteniveaus leiden.

In het raadsbesluit van 1 oktober 2014 zijn maatregelen getroffen om de gevolgen hiervan ***bij nieuwe gronduitgifte*** tegen te gaan. Omdat bij extreem lage canonpercentages de daaruit voortvloeiende lage canon bij nieuwe uitgiftes niet meer in relatie staat tot de grondwaarde van de erfpachtrechten, geldt voor nieuwe gronduitgifte sindsdien een "bodem" van 3,00%.
Voorafgaand aan het raadsbesluit van 1 oktober 2014 is besloten om vooralsnog geen "bodem" te formuleren voor het canonpercentage van nieuwe CHET's naar de AB2000. Reden hiervoor was enerzijds dat de CHET maatschappelijk gevoelig ligt, en anderzijds dat de staatsrente (zoals voorzien medio 2014) nog niet daadwerkelijk richting 0% leek te gaan.
Nu de staatsrente daadwerkelijk naar 0% (of zelfs negatief) lijkt te zijn, ontstaat er echter een situatie waarin de gemeente mogelijk "negatieve canons" moet aanzeggen bij de CHET (canonherziening einde tijdvak).
Het rendement op de 5 langstlopende staatsleningen (waarop art. 7.1 van de AB2000 is gebaseerd) bedroeg in 2016:

- April 0,81% (10-jrs leningen: 0,37%)
- Mei 0,67% (10-jrs leningen: 0,25%)
- Juni 0,…% (10-jrs leningen: negatief%)

Het rendement over juli 2016 (waarop het canonpercentage voor het 4e kwartaal op wordt gebaseerd) zou dus (bij veronderstelling van lineaire voortzetting van de daling) zomaar op …% kunnen uitkomen.
Deze notitie schetst de problematiek van de lage canonpercentages bij de CHET en legt ook de relatie met de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel (VES).

Een aantal (juridische) aandachtspunten is op dit moment nog niet volledig uitgewerkt, maar omdat dit de laatste mogelijkheid is om u vóór het zomerreces te informeren, wordt deze notitie u nu voorgelegd. Desgewenst kunnen deze aandachtspunten gedurende de zomermaanden nader worden uitgewerkt.

Ad 1a: moeilijk uit te leggen canonpercentages bij CHET's
In de AB2000 (art. 7, 8 en 9) is vastgelegd, dat het canonpercentage ieder kwartaal wordt vastgesteld op het niveau van een momentopname van het rendement op langlopende staatsleningen (de staatsrente):

- Voor de indexcanon: staatsrente zonder enige toeslag
- Voor de 10- en 25-jaar vaste canon: staatsrente met een door de gemeente te bepalen toeslag

Tussen 2001 en 2011 was de staatsrente gemiddeld 4,3%, en waren de uitschieters niet hoger dan 5,0% en niet lager dan 3,0%. Sinds 2011 is de staatsrente door diverse externe omstandigheden extreem laag (momenteel onder de 1%), en dreigt deze te dalen naar nihil, of zelfs negatief.
Dit zou betekenen dat de canon bij CHET naar AB2000, ongeacht de hoogte van de grondwaarde, zou uitkomen op € 0 – of mogelijk zelfs negatief.

Dit is vooral een probleem omdat:

- De canon is bedoeld als vergoeding door de erfpachter voor het grondgebruik, en de gebruikswaarde van Amsterdamse grond veel hoger is dan een vergoeding die is bepaald o.b.v. een staatsrente van nihil
- De AB2000-indexcanon voor 50 jaar vast ligt (een momentopname van de staatsrente bepaalt 50 jaar lang de gebruiksvergoeding)
- Een extreem lage canon marktverstorend werkt (en er ook toe leidt, dat afkoop en/of overstap naar de AB2016 onaantrekkelijk worden)
- Een extreem lage canon voor nieuwe tijdvakken kan onbegrip oproepen bij erfpachters die een canon betalen die tot stand kwam toen de canonpercentages zich nog rond het langjarige gemiddelde van 4% bevonden

Bijkomend nadeel is: canons voor nieuwe AB2000-tijdvakken staan niet meer in verhouding tot de canons van erfpachtrechten die tussen 2000 en 2011 zijn uitgegeven.

Reeds genomen maatregelen

Sinds 2012, toen de staatsrente in korte tijd van ca. 3,50% naar ca. 2,50% zakte, is dit probleem onder de aandacht van de voormalige (2012) en de huidige (2014) wethouder Grondzaken (als lid van het college) gebracht. In 2012 oordeelde de voormalige wethouder Grondzaken dat hij voorlopig nog niet wilde ingrijpen. Pas in 2014 ontstond er draagvlak om wel in te grijpen.
Omdat de staatsrente medio 2014 onder de 2,00% dreigde te zakken, is toen voor nieuwe uitgiften, voor zover mogelijk, gepoogd om een bodem in het canonpercentage te leggen. Dit heeft geleid tot:

1. Raadsbesluit 1 oktober 2014 inzake nieuwe gronduitgiften (ingaand per 1-10-2014 en 1-1-2015)
    a. Voor nieuwe gronduitgiften, waarvan de precontractuele fase na 1 oktober 2014 begon, is art. 7.1 van de AB2000 buiten werking gesteld, en geldt een minimumpercentage voor de indexcanon van 3,00%.
    b. Voor geplande gronduitgiften waarvan de precontractuele fase voor 1 oktober 2014 begon, is het lage AB2000-canonpercentage blijven gelden.
    c. Voor de 10- en 25-jaar vaste canon is de opslag beperkt tot 1,0% bovenop de staatsrente (n.a.v. amendement)
    Gevolg was, dat vanaf 1 oktober de canonpercentages voor 10- en 25-jaar vast (aanzienlijk) lager waren dan voor de indexcanon
    d. Voor gemeentelijke CHET-aanbiedingen naar AB2000, tussentijdse wijzigingen van AB2000 (bestemmings- en bebouwingswijzigingen) en conversies naar AB2000 (n.a.v. motie) is het lage AB2000-canonpercentage blijven gelden
2. Raadsbesluit 25 november 2015: canonpercentage voor 10- en 25-jaar vast kent voortaan (ingaande per 1-1-2016) een minimum van resp. 2,90% en 3,25%
    Dit geldt voor alle 10- en 25-jaar vaste canons in aanbiedingen vanaf 1-1-2016, ongeacht nieuw of bestaand, omdat de tekst van art. 8 en 9 van de AB2000 de gemeente de vrijheid geven om voor deze canons de toeslag op de staatsrente naar believen vast te stellen

Het lage canonpercentage in CHET-aanbiedingen

In het besluit van 1 oktober 2014 is de CHET expliciet uitgesloten van de 3,00%-bodem, mede vanwege de politieke gevoeligheid van de CHET (o.a. de toen lopende zaken rond Honnebier en SEBA). Dit naar aanleiding van bespreking op uw Staf in de zomer van

2014.
Destijds leek het er toen op dat de staatsrente weliswaar onder de 2% zakte, maar leek een daling richting de 0% toen nog niet reëel. Inmiddels lijkt die 0%-grens voor de staatsrente wel in zicht te komen. U heeft toen op de Staf mondeling aangegeven dat u toen geen besluitvorming wilde inzake de ondergrens bij CHET, maar dat dit mogelijk wel onderwerp van bespreking kon worden wanneer de staatsrente in de toekomst daadwerkelijk richting 0% zou gaan.

Het gemeentelijke canonpercentage bij CHET is niet "dwingend": de erfpachter die bij de CHET een gemeentelijke aanbieding krijgt, kan kiezen voor canonvaststelling door drie onafhankelijke taxateurs, die niet gehouden zijn aan de gemeentelijke canonpercentages.
Tot 2011 kozen veruit de meeste erfpachters voor taxateurs (mede omdat die toen lagere percentages hanteerden dan de gemeente) maar sinds de daling van de staatsrente accepteren steeds meer erfpachters de gemeentelijke aanbieding (mede omdat de gemeentelijke percentages bij CHET inmiddels lager liggen dan bij taxateurs).

Afhankelijk van de huidige AB's wordt de CHET 3 of 4 jaar tevoren aangezegd:
- Huidig AB1966 / 1994 / 2000 → aanzegging 3 jaar voor CHET, gelijktijdig met aanbieding (erfpachter heeft optie tot taxateurs)
- Huidig AB1955 en ouder → aanzegging 4 jaar voor CHET, geen aanbieding, maar meteen taxateurs[1]

Voor alle reeds aangezegde CHET's geldt dat deze de toegezegde AB2000 krijgen (dus alle CHET's tot medio 2019 resp. medio 2020).

De komende jaren zijn er de volgende aantallen CHET's (niet-woco):

Jaar CHET	*Jaar aanzegging*	aantal	Met aanbieding wonen	Met aanbieding Niet-wonen	AB1955 en ouder wonen	AB1955 en ouder Niet-wonen
2016	*(2012)*	194	32	161	0	1
2017	*(2013)*	21	1	18	2	0
2018	*(2014)*	549	253	216	55	25
2019	*(2015)*	635	408	137	47	43
2020	*2016*	223	43	76	66	38
2021	*2017*	94	13	28	36	17
2022	*2018*	740	58	30	494	158
2023	*2019*	1.555	955	153	312	135
2024	*2020*	1.779	778	157	634	210
2025	*2021*	1.083	279	185	367	252
2026	*2022*	5.039	2.065	2.650	226	98
2027	*2023*	1.910	815	912	113	70

Leeswijzer: in 2019 zijn er 635 CHET's. Hiervan zijn 455 woningen. Van deze 635 CHET's hebben 545 (408 + 137) AB's waarvoor een gemeentelijke aanbieding wordt gedaan; voor 90 (AB1955 en ouder) worden meteen taxateurs ingeschakeld. Omdat de AB2000 bij CHET reeds 3 of 4 jaar tevoren worden aangezegd, zijn deze 635 CHET's reeds in 2015/2016 aangezegd.

[1] Wanneer de gemeente voor CHET's, die nu AB1966-94 en AB2000 hebben, een nul-canon zou aanbieden, kunnen deze erfpachters zich benadeeld, dan wel ongelijk behandeld, voelen omdat zij geen aanbieding krijgen, en "gedwongen" worden om taxateurs in te schakelen die nog wel tot een positief canonbedrag komen

Constateringen n.a.v. de tabel:

- Tot 2022 (aanzegging in 2018) is het aantal CHET's relatief beperkt (verspreid over verschillende stadsdelen)
- Vanaf 2023 (aanzegging in 2019) neemt het aantal CHET's sterk toe (sterke nadruk op Zuidoost)
- Ca. 60% heeft een woonbestemming, ca. 40% niet; daarvan is een relatief groot deel: parkeerplaats (bij woning; dit speelt vooral in Zuidoost)
- Gemiddeld 30% van de CHET's heeft oudere AB's (gemeente hoeft géén aanbieding te doen); ca. 70% heeft recente AB's (met gemeentelijke aanbieding)

In 2015/2016 worden er dus veel aanzeggingen met aanbiedingen gedaan. De jaren daarna zijn het er minder, maar vanaf 2019 neemt het aantal CHET-aanbiedingen sterk toe.

De komende jaren komen niet alleen woningen en parkeerplaatsen in de CHET, maar ook (grote) kantoren en ander commercieel vastgoed. Op grond van de AB2000 moet de gemeente de canon voor deze bestemmingen op dezelfde wijze aanzeggen als voor woonbestemmingen.
Naast het financiële probleem dat de gemeente geen reële vergoeding voor het grondgebruik krijgt, leiden AB2000-aanzeggingen met zeer lage canons vooral tot het probleem dat zeer lage canons in CHET-aanbiedingen niet uit te leggen zijn aan erfpachters die momenteel (sinds uitgifte en/of CHET vóór 2012) een realistische aanzienlijk hogere canon betalen, die wél in relatie staat tot de grondwaarde
Daarnaast kan dit ook leiden tot de (ongewenste) beeldvorming dat grondgebruik in Amsterdam voor de gemeente blijkbaar weinig waard is, hetgeen gevolgen kan hebben voor de betaalbereidheid van erfpachters.

Juridisch gezien is een canon van nihil mogelijk (zie onder punt 2 van deze notitie), maar het is de vraag of dit nog wel uit te leggen is aan andere erfpachters, die aanzienlijk hogere canons betalen (gebaseerd op hogere canonpercentages). Wanneer de gemeente nul-canons aanzegt, zal dat mogelijk tot bezwaren of commotie leiden. Niet alleen van erfpachters die vóór 2012 een tijdvak met een canon op gemiddeld niveau zijn gestart, maar ook van erfpachters met AB1955 (en ouder) (die geen gemeentelijke aanbieding kennen, maar waar de canon direct door taxateurs wordt vastgesteld, indien de taxateurs hogere canonpercentages hanteren dan de gemeente).
Wanneer de taxateurs, bij de CHET van een AB1955-recht[2], op een canon van bijv. € 800 uitkomen, maar de overbuurman een CHET heeft onder AB1994 (en daardoor van de gemeente de AB2000 met een nul-canon krijgt aangezegd), zal die AB1955-erfpachter dit als zeer onterecht ervaren, en mogelijk gaan procederen om ook een gemeentelijke nul-aanbieding te krijgen.
Voor de acceptatie van het erfpachtstelsel is het funest, wanneer de gemeente nul-canons zou moeten aanbieden op grond van de (ongewijzigde) AB2000.

Ad 1b. De relatie met de overstap naar eeuwigdurende erfpacht
Bij een extreem lage canon (als gevolg van een extreem laag canonpercentage) voor voortdurende erfpacht zal het voor erfpachters vrijwel altijd oninteressant zijn om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ook kan dit tot het beeld leiden dat de marktconforme VES-aanbiedingen als buitensporig hoog en onrealistisch worden gezien ("ja maar bij de CHET kan het voor € 80 per jaar, waarom moet ik dan bij overstap €

[2] Vooral vanaf 2022 (aanzegging AB2000 in 2018) komen er veel AB1955-rechten in de CHET

1.500 betalen?").
Dit effect doet zich vooral voor bij die erfpachters die ook daadwerkelijk op korte termijn een CHET krijgen en zo een goede afweging kunnen maken. Voor canonherzieningen die verder in de toekomst liggen zal het voor erfpachters niet zeker zijn dat ze van het extreem lage canonpercentage gebruik kunnen maken. De ontwikkeling van de rente op de langere termijn is immers onzeker.
Tot 2022 (aanzegging AB2000 in 2018/2019) is het aantal CHET's beperkt, de Overstapregeling zal tegen die tijd de eerste fase van overstappers hebben verwerkt.

Ad 2. Instemmen met het uitgangspunt dat de canon – ondanks een negatief canonpercentage – nooit negatief kan worden maar als ondergrens tenminste "nihil" heeft.
Dat de canon niet negatief kan worden, volgt rechtstreeks uit het Burgerlijk Wetboek (BW) en uit de AB2000 (art 5:85 lid 2 BW en in de AB2000, art 2 sub f [3]). Door de gemeenteadvocaat (NautaDutilh) is bevestigd dat de verwoording in het BW en in de AB2000 zodanig is, dat daar uit voortvloeit, dat de canon een door de erfpachter te betalen bedrag is. Overigens wordt door anderen betoogd dat een canon wel degelijk nul kan zijn (nog onlangs op een informatieavond in Rivierenbuurt door een advocaat).
Bij een negatief canonpercentage kan de gemeente op basis van de tekst van de AB's en het Burgerlijk wetboek beargumenteren dat zij geen geld toe hoeft te geven, maar ook dan zal de canon toch beperkt blijven tot een symbolisch bedrag, dat in geen enkele verhouding staat tot de erfpachtgrondwaarde.

Desondanks zou dit door erfpachters juridisch aangevochten kunnen worden, indien de staatsrente daadwerkelijk negatief zou worden. Daarom is raadzaam, om de Gemeenteraad (bijvoorbeeld bij de vaststelling van het gewijzigde grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten in het kader van de VES, ter verduidelijking te laten bevestigen (en voor zover nodig te besluiten) dat de canon bij AB2000 nooit negatief kan worden.

Ad 3. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichtingen om dit structureel op te lossen door de AB2000 op één van de volgende manieren aan te passen:

3a. Het aanbrengen van een bodem voor canonpercentages bij CHET
In het Raadsbesluit van 1 oktober 2014 (canonpercentage bij nieuwe AB2000 uitgiften niet lager dan 3,00%) is de 3%-bodem beperkt tot nieuwe gronduitgiften. Het canonpercentage bevond zich toen nog rond de 2%; een verdere daling richting 1% leek toen wel reëel, maar een canonpercentage rond de 0% leek toen niet erg dichtbij te zijn. Mede daarom zijn nieuwe tijdvakken bij CHET en bij Conversie (van tijdelijk naar voortdurend) toen uitgesloten van de 3%-bodem.
Inmiddels is de staatsrente steeds verder gedaald tot onder de 1%, en de 0%-grens lijkt niet meer denkbeeldig te zijn. Eigenlijk is er dus een "nieuw feit" sinds 1 oktober 2014, nl. dat de staatsrente daadwerkelijk richting 0% lijkt te gaan.
Een mogelijkheid is daarom om de Gemeenteraad, bijvoorbeeld gelijktijdig met de vaststelling van het Grondprijsbeleid 2017, te laten vaststellen dat ***voor nieuwe AB2000-***

[3] Artikel 5:85 lid 2 BW: *"In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen."*
Artikel 2 sub e AB2000: *"canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;"*

tijdvakken bij CHET-aanbiedingen en bij conversies art. 7.1 van de AB2000 niet meer van toepassing is. Dit is een Raadsbevoegdheid, omdat het een wijziging betreft t.o.v. het Raadsbesluit van 1 oktober 2014. Voor een dergelijk raadsbesluit is wel/geen voorafgaande inspraak vereist.
Deze wijziging geldt dus alleen voor nieuwe AB2000-tijdvakken, en niet voor lopende AB2000-tijdvakken.

Hierdoor zou er voortaan ook een bodempercentage gelden voor CHET-aanzeggingen en voor conversies naar de AB2000. Mogelijkheden voor deze bodem zijn:
- Aansluiten bij de 3% grens van 1 oktober 2014
- Het huidige canonpercentage van 0,81% bevriezen als ondergrens
- Aansluiten bij het canonpercentage van eeuwigdurende erfpacht als ondergrens (nu 2,39%)

De 3%-grens van 1 oktober 2014 was mede ingegeven door de financiële renterisico's die de gemeente zou lopen bij de financiering van nieuwe canonbetalende gronduitgiften. Voor de CHET is dit financieringsargument minder van belang.
Aansluiten bij de huidige 0,81% kan niet inhoudelijker onderbouwd worden, dan dat de momentopname van de staatsrente dit voorjaar "toevallig" 0,81% was.
Een 2,39%-grens bij de CHET kan worden beargumenteerd vanuit de recente besluitvorming bij de VES. Deze "bodem" heeft tevens als voordeel, dat een CHET-aanbieding voortaan op eenzelfde canon uitkomt als een Overstap-aanbieding.
Bij de opties 3,00% of 0,81% komt een CHET-aanbieding nog steeds uit op andere canon (20% hoger resp. 65% lager) dan een Overstap-aanbieding.
Een keuze voor een "bodem" van 2,39% lijkt dan ook de minst slechte oplossing voor bovengenoemde problematiek.

Besluit-technisch komt dit erop neer, dat de Gemeenteraad wordt voorgelegd, om voor nieuwe aanzeggingen van nieuwe AB2000-tijdvakken, in afwijking van art. 7.1 van de AB2000, voortaan eenzelfde canonpercentage te hanteren als in de AB2016.

3b. De financiële systematiek zoals in het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht is opgenomen, ook van toepassing verklaren voor nieuwe voortdurende tijdvakken ("AB2017").
Een andere optie zou zijn om, voor nieuwe voortdurende tijdvakken, de financiële systematiek van de AB2000 te vervangen door die van de AB2016. Dit zou neerkomen op de volgende wijzigingen t.o.v. de AB2000:
- Canonpercentage indexcanon
- Keuze voor 10-jaar vaste en 25-jaar vaste canon vervalt
- Canonindexering voortaan met volledige inflatie (en niet meer met gematigde indexering)
- Geen canondaling bij deflatie

Eigenlijk spreken we dan niet meer over een aanpassing van één punt in de AB2000, maar over nieuwe AB's voor voortdurende erfpacht ("de AB2017").
Het voordeel van deze werkwijze is dat er één canonmethodiek voor zowel overstap als CHET geldt. Dit heeft een inhoudelijke logica en maakt de uitkomsten van berekeningen logischer.

Ad 4. Aan te geven welke oplossingsrichting uw voorkeur heeft en opdracht geven om bestuurlijke besluitvorming voor te bereiden
Zowel optie 3a (bodem in art. 7.1) als optie 3b (voortdurende "AB2017") leiden ertoe dat

de gemeente bij CHET voor nieuwe voortdurende aanbiedingen voortaan dezelfde canon kan aanzeggen als bij Overstap naar de AB2016.
Nadeel is evenwel dat we een cruciaal onderdeel uit de AB2000 halen en vervangen door een onderdeel waarover veel discussie is. Immers het canonpercentage eeuwigdurende erfpacht wordt door verschillende partijen als onredelijk en onvoldoende onderbouwd gezien. In de Gemeenteraad van 22 juni 2016 heeft evenwel een royale raadsmeerderheid ingestemd met de AB2016 en het bijbehorende canonpercentage van 2,39%.
Mogelijk kan het "gelijkschakelen" van de AB2000-canonberekening met de AB2016-canonberekening een aanleiding vormen voor nieuwe rechtszaken. Waarbij overigens blijft staan dat een gemeentelijke canonaanbieding niet verplichtend is, omdat de erfpachter altijd de mogelijkheid heeft tot het inschakelen van drie taxateurs voor de canonbepaling bij CHET.
Juridisch advies op dit punt laat zien dat…..

G&O geeft u in overweging, om voor de CHET-aanbiedingen aan te sluiten bij hetzelfde canonbedrag als wanneer de erfpachter overstapt naar AB2016 (de facto 2,39%). Ieder bodempercentage is lastig te onderbouwen, maar communicatief zal het veel vragen oproepen wanneer de gemeente bij CHET-aanbiedingen in 2017 voor een nieuw AB2000 tijdvak een heel andere canon aanbiedt dan voor overstap naar AB2016.
Het zou immers vreemd zijn wanneer een CHET-aanbieding zou bevatten:

- Bij keuze voor AB2000 wordt uw canon € 80
- Bij keuze voor AB2016 wordt uw canon € 2.390

Communicatief is het logischer wanneer de CHET-aanbieding zou worden:

- Bij keuze voor AB2000 wordt uw canon € 2.390; eventueel kunt u deze canon voor 50 jaar afkopen tegen € 70.000[4]; deze canon wordt na 50 jaar weer herzien
- Bij keuze voor AB2016 wordt uw canon eveneens € 2.390; eventueel kunt u deze canon voor een oneindige periode afkopen tegen € 100.000; deze canon wordt nooit meer herzien

Deze wijziging inzake de CHET voorkomt eveneens grote verschillen tussen Overstapaanbiedingen en de CHET-aanbiedingen.

Deze wijziging kan worden vormgegeven door op de Gemeenteraad te laten besluiten, dat voor nieuwe CHET-aanbiedingen en voor nieuwe conversies naar AB2000 artikel 7.1 van de AB2000 niet meer van toepassing is.
G&O adviseert hierbij optie 3a (alleen bodem art. 7.1, waarbij de rest van de AB2000 ongewijzigd wordt aangeboden) en niet optie 3b (nieuwe voortdurende AB2017).
Redenen hiervoor zijn:

- Nieuwe voortdurende AB's zijn een ingrijpend en tijdrovend besluit, en wordt wellicht ook niet goed begrepen i.r.t. de VES
- Optie 3a sluit qua karakter min of meer aan bij het raadsbesluit van 1 oktober 2014

Inspraak: PM

Belangrijkste voordelen van zo'n bodem zijn:

- Voorkómen wordt dat de gemeente bij de CHET 0-canons moet aanzeggen wanneer

[4] Uiteraard zal, bij eenzelfde canonbedrag voor AB2000 en AB2016, de afkoopsom voor een 50-jrg AB2000-tijdvak wel lager uitkomen (ca. 30% lager) dan eeuwigdurende afkoop, omdat afkoop voor 50 jaar nu eenmaal minder is dan afkoop voor altijd.

de rente nog ietsje verder daalt
- Bij CHET komt de CHET-aanbieding tot dezelfde canon (maar tot een lagere afkoopsom) als de gelijktijdige vrijwillige AB2016-overstapcanon

Belangrijk nadeel van een "bodem" onder het AB2000-canonpercentage bij de CHET is, dat dit politiek en/of maatschappelijk commotie oproept. Dit kan mogelijk uitstraling hebben op de betrouwbaarheid van de gemeente inzake het erfpachtstelsel. Dat kan ook uitstraling hebben op de inspraak/besluitvorming over de Overstapregeling van de VES.

Uiteraard blijft bij de CHET de keuze van de erfpachter voor canonherziening door deskundigen (taxateurs) overeind staan. Deze taxateurs zijn niet gehouden aan de gemeentelijke methode voor canonvaststelling (en dus niet aan het gemeentelijk canonpercentage), maar de door hen getaxeerde canon is wel onderhevig aan het in de AB's aangezegde indexeringsregime. Wanneer erfpachters het niet eens zijn met de door de gemeente aangeboden canon, kunnen zij dus kiezen voor taxateurs die niet de gemeentelijke "bodem" hanteren.

Zoals eerdere aangegeven kunnen gemeentelijke aanbiedingen met bijzonder lage canons (als gevolg van de lage canonpercentages) bij de CHET vragen oproepen bij erfpachters en andere stakeholders.
Indien wordt besloten om artikel 7.1 van de AB2000 aan te passen, conform het hiervoor genoemde voorstel, zal dat eveneens tot vragen en publiciteit leiden, maar wel van andere aard. G&O zal bij de verdere uitwerking van de genoemde voorstellen aandacht besteden aan de te volgen communicatiestrategie.

Ad 5. Aangeven op welk moment u de onder punt 2 en 3 genoemde punten ter besluitvorming wilt voordragen
G&O beseft dat dit onderwerp gevoelig ligt en dat de timing dan wel koppeling aan andere besluitvorming rond de VES kwetsbaar of juist kansrijk kan zijn.
Wanneer de gemeenteraad medio herfst 2016 besluit tot het schrappen van art. 7.1 van de AB2000 voor CHET-aanbiedingen, heeft dit pas gevolgen voor nieuwe aanzeggingen vanaf de besluitdatum. Dus een besluit eind 2016 heeft pas effect op canons die in 2019/2020 worden herzien (omdat een wijzigingsbesluit geen invloed heeft op reeds lopende canonherzieningen waarvoor de AB2000 reeds zijn aangezegd).
Er zijn drie momenten mogelijk voor eventuele besluitvorming over een "bodem" bij CHET-aanbiedingen:
a. Samen met de besluitvorming over het voorstel om de methodiek van grondprijsbepaling voor voortdurende rechten gelijk te schakelen aan de methodiek voor eeuwigdurende erfpacht
In december 2016 zal de gemeenteraad een besluit nemen over het grondprijsbeleid 2017. In het BT VES van 5 juli 2016 ligt de vraag voor of op dat moment het grondprijsbeleid voor voortdurende erfpachtrechten wordt gelijkgeschakeld met het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpachtrechten. Concreet betekent dit dat wordt voorgesteld om de wijze van grondprijsberekening met WOZ en buurtstraatquote ook voor voortdurende erfpachtrechten te gaan hanteren.
Als wordt besloten om dit besluit daadwerkelijk in december 2017 te nemen dan ligt het voor de hand om in diezelfde lijn ook een besluit te nemen over het gelijkschakelen van het canonpercentage voortdurend en eeuwigdurend.

b. Nadat besluitvorming over de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht heeft plaatsgevonden.

Als er in december 2016 geen besluit wordt voorgelegd om het grondprijsbeleid eeuwigdurend en voortdurend gelijk te schakelen dan ligt het voor de hand om het voorstel voor het aanpassen van het canonpercentage uit te stellen tot het moment dat besluitvorming over de Overstapregeling heeft plaats gevonden.

De bedoeling is dat de Overstapregeling in oktober 2016 door B&W ter inspraak wordt vrijgegeven en in maart 2017 door de Gemeenteraad wordt vastgesteld.
Aansluiting bij dit traject kent wel risico's:

- De besluitvorming rond de Overstap kan vertragen door bijv. een referendumaanvraag
- Door de aanhoudende daling van de staatsrente zouden de canonpercentages voor het vierde kwartaal van 2016, of voor de eerste kwartalen van 2017, al in de buurt van de 0% uit kunnen komen (canonpercentage 3e kwartaal 2016 is nog 0,81%, maar inmiddels is de staatsrente al weer verder gedaald)

c. Zo snel mogelijk, nog voor 1 oktober 2016

Om te voorkomen dat de verdere daling van de rente tot (bijna) 0% ertoe leidt dat de gemeente canon tegen 0% of lager zou aanbieden heeft het de voorkeur om zo'n aanpassingsbesluit zo snel mogelijk te nemen (vóór 1 oktober 2016, zodat de nieuwe percentages reeds gebruikt kunnen worden in aanzeggingen die in het 4e kwartaal zullen plaatsvinden).
Dit leidt echter wel tot een verhoogd risico in het traject van de VES.

Van belang hierbij is dat, voor ingang in het 4e kwartaal van 2016, een Raadsbesluit nodig is vóór 1 oktober 2016.
De laatste gemeenteraad vóór 1 oktober is 14 september 2016 (cie-RO op 7 sept). Een Raadsvoordracht voor deze Raad zou dan al in augustus in B&W moeten voorliggen. Praktisch lijkt dat lastig haalbaar, gelet op het zomerreces.
Een alternatief is: Raad 5 oktober 2016 (cie-RO op 28 sept), B&W 6 september. De canonaanzeggingen per 1 oktober moeten dan gebeuren onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring op 5 oktober 2016.
Een alternatief is, dat de "bodem" niet per 1-10-2016 ingaat, maar een kwartaal later, per 1-1-2017. Voor deze afweging is de hoogte van het canonpercentage in 2016-IV van belang (de hiervoor relevante staatsrente is medio augustus bekend).
Een mogelijke route is:

- Besluitvorming voorbereiden voor ingang van de "bodem" per 1-1-2017, in de veronderstelling dat de staatsrente over juli 2016 (die bepalend is voor het canonpercentage van 2016-IV) nog voldoende boven 0% zal zijn
- Mocht medio augustus blijken dat de staatsrente in juli toch tot vlakbij (of zelfs onder) 0% daalt, de besluitvorming versnellen t.b.v. de Raad van 5 oktober voor het 4e kwartaal

Ad 6. kennisnemen van overige effecten van het lage canonpercentage

Naast de bovengenoemde consequenties van het lage AB2000-canonpercentage zijn er nog meer gevolgen:

a. *Nieuwe gronduitgiften waarvoor de (ongewijzigde) AB2000 reeds vóór 1 oktober 2014 waren overeengekomen*

Er is nog voor tientallen miljoenen euro's aan nog uit te geven grondwaarde, waarvoor de (ongewijzigde) AB2000 reeds vóór 1 oktober 2014 waren overeengekomen. Hierop is het bodempercentage van 3,00% niet van toepassing, maar het actuele canonpercentage cf. art. 7.1. Dit zou dus kunnen leiden tot gronduitgiften tegen een canon van nihil of zelfs €

0. Dit betekent voor de gemeente een potentieel verlies op geplande gronduitgiften. De omvang van dit risico kan wellicht enigszins worden verminderd door actief te sturen op het aanpassen van deze contracten, bijvoorbeeld heronderhandelen omdat er al jarenlang niet wordt afgenomen.
Omdat hier echter sprake is van pre-contractuele afspraken, is dit geen onderwerp voor eventuele bestuurlijke besluitvorming.

b. Tussentijdse wijzigingen van bestaande erfpachtrechten met AB2000
Wanneer een erfpachter met AB2000 bijvoorbeeld een bebouwings- of bestemmingswijziging wil, komt de canonstijging uit op nihil, wanneer het canonpercentage cf. art. 7.1 van de AB2000 rond de 0% zou uitkomen. Gevolg is dat de gemeente geen canonstijgingen meer ontvangt voor deze (soms grote) wijzigingen. Het financiële nadeel hiervan is echter van minder urgente omvang, omdat:

- De uitbreiding weliswaar "gratis" is, maar voor het bestaande recht nog wel gewoon de canon wordt betaald
- De gemeente voor deze uitbreidingen meestal geen inkomsten in grexen heeft geraamd (behalve in enkele transformatiegebieden)

Omdat hier sprake is van bestaande AB2000-rechten, is dit geen onderwerp voor eventuele bestuurlijke besluitvorming.

Ad 7. Bespreken op het BT-VES
Geadviseerd wordt, om deze materie (de punten 1 t/m 5 van deze notitie) te bespreken op het Bestuurlijk Team voor de VES. Dit mede vanwege de meerdere raakvlakken met de Overstapregeling.

Stukken

Meegezonden stukken: n.v.t.

Verdere procedurestappen met data

Indien u dit aangeeft, kan deze notitie worden besproken in het BT-VES of in B&W
Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst: DJZ:@@
Resultaat overleg met directie/bestuursdienst: DMC: @@
BA: @@
Ander overleg: n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

Grond en Ontwikkeling:

- 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e @amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Staf Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
Agendapunt, 11 juli 2016

STAF

- 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e); 5.1.2e @amsterdam.nl