01808

To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Mon 1/30/2017 3:14:57 PM
Subject: RE: Er is een bericht met je gedeeld
Received: Mon 1/30/2017 3:14:57 PM

[redacted],
Wellicht het volgende antwoord:
Het college heeft eerder de gemeenteraad aangegeven afkoop in termijnen niet wenselijk te vinden
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/238059/RAAD%2010-02-2016?
Hierbij de inhoud:
In de gemeenteraad van 10 februari was dit onderwerp van gesprek:
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/238059/RAAD%2010-02-2016?
Agendapunt 35: kennisnemen van de rapportage "het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt".
In hoofdstuk 4.3 staat het volgende:

Methode van bepaling afkoopsom

Toezegging raadscommissie 28 oktober
De wethouder zegt aan het lid Boomsma (CDA) toe dat hij bij de behandeling in januari terugkomt op het idee van "afkoop in termijnen" van de heer Boomsma. In hoofdstuk 4.3.1 heeft het college hieraan invulling gegeven.

Erfpachters die hebben gekozen voor canon kunnen op ieder moment in de tijd overstappen van canon naar afkoop. Hiervoor wordt de actuele canon die de erfpachter op het moment van dat verzoek betaalt, omgerekend (netto contant gemaakt) naar een afkoopsom waarbij de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde als ondergrens wordt gehanteerd. De afkoopsom wordt berekend door het canonbedrag te delen door het canonpercentage. Dat is gelijk aan het netto contant maken van alle toekomstige canons met de disconteringsvoet zoals die wordt gebruikt bij het bepalen van het actuele canonpercentage.

Afkoop in termijnen

Naar aanleiding van een vraag in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening bij de bespreking van het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht is onderzocht of in aanvulling op canon en afkoop het ook mogelijk is een variant waarin de afkoopsom in termijnen wordt voldaan mogelijk is.
Hiervoor zijn twee varianten nader onderzocht:

1) Gespreide betaling van de afkoopsom in enkele jaren

De afkoopsom die bij uitgifte of overstap tot stand komt kan over een te bepalen (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 in deze vorm feitelijk een krediet verstrekt aan de erfpachter en over dit krediet wordt een marktconform rentetarief berekend.

2) 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 zitten volgend uit de afkoopsom. Een eerste inschatting is dat bij een periode van 30 jaar het jaarbedrag ca. 40% hoger is dan de reguliere canon. Bij een 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.

Wat zijn de voordelen van een dergelijke gespreide betaling van de afkoopsom?

- De erfpachter heeft na de laatste betaling de beschikking over een erfpachtrecht waarvan de canon bij ongewijzigd gebruik voor de eeuwigheid is afgekocht.
- Het biedt de erfpachter een extra financieringsmogelijkheid, de erfpachter hoeft geen nieuwe of extra hypotheek af te sluiten om een eventuele aanvullende afkoopsom bij overstap te financieren.

Wat zijn de nadelen van een gespreide betaling van de afkoopsom?

- Een extra betalingsmogelijkheid maakt het stelsel minder transparant (zowel voor erfpachters als voor de gemeente).
- Hoe moet een erfpacht waarop een afkoop in termijnen van toepassing is geregistreerd worden zo lang de afkoops 384120 nog niet volledig is voldaan? Hiervoor zijn 3 mogelijkheden:
  - Als een afgekocht recht gefinancierd met een persoonlijke lening waarbij de gemeente een groot risico bij wanbetaling loopt omdat de vordering geen zekerheid kent.

- Als een afgekocht recht (akte bij sluiten regeling) waarbij de gemeente het risico van wanbetaling loopt (te verzekeren met een recht van 2e hypotheek) of
- Als een canonbetalend recht (akte na voldoen laatste termijn) waarbij de erfpachter bij voortijdige verkoop een vordering op de gemeente heeft (spaartegoed).

- Wat te doen als deze erfpachter zijn erfpachtrecht verkoopt, blijft de vordering dan bestaan of kan deze worden overgedragen aan de koper?
- Afkoop in termijnen leidt tot balansvergroting als het in de plaats komt van afkoop in het geval er veel van dergelijke vorderingen gaan ontstaan (debiteurenpost groeit).
- Wat gebeurt er indien de erfpachter gedurende de spreidingsperiode, de resterende termijnen niet meer kan betalen?

En daarnaast is ook niet helemaal duidelijk wat gespreide betaling fiscaal zou betekenen:

- Geldt de termijn als rente (aftrekbaar IB) en aflossing (niet aftrekbaar wel opgave) of mag deze beschouwd blijven worden als canon die voor de inkomstenbelasting (IB) onder de Eigenwoningregeling valt?
- Moet de looptijdregeling voor IB voldoen aan criteria hypothecaire leningen (max. 30 jaar en evt. beperkte aftrek i.v.m. bijleenregeling e.d.).

Het aanbieden van een gespreide betaling van de afkoopsom is een financieel product dat ook kan worden afgenomen bij een reguliere bank (hypotheek of lening). Een vraag is of de gemeente dit financiële product aantrekkelijker mag prijzen dan de markt (de banken) dat doet. De vraag is ook wat het voordeel voor de erfpachter kan 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. Tenzij het voordeel is, dat de erfpachter daarmee ten opzichte van banknormen overgefinancierd wordt en dat mag niet de bedoeling/werking van de faciliteit van gespreide betaling zijn.

Tegelijkertijd zullen er voor de gemeente wel omvangrijke veranderingen in positie en organisatie zijn. De gemeente zal in een rol als bank zich ook aan alle richtlijnen die daarbij horen moet houden (inclusief inrichten organisatie, verkrijgen bankvergunning en toezicht DNB of AFM).

Samenvattend

- De voordelen van afkoop in termijnen zijn voor de erfpachter beperkt aangezien het financiële product ook bij reguliere banken kan worden afgenomen.
- De gemeente zou zich als bank moeten inrichten wat 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 5.1.2e 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 5.1.2e voorkeur of financiële mogelijkheden.

De gemeente is dan ook voornemens om de gespreide vorm van afkoopsom niet aan te bieden maar deze financieringsvorm aan de banken over te laten.

5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
linkedin.com/in/ 5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e
Verzonden: maandag 30 januari 2017 15:41
Aan: 5.1.2 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Er is een bericht met je gedeeld

5 5.1.2e,

Zie onder.

Is hier een kort antwoord op?

Ofwel: kunnen we iets inhoudelijker zijn dan 'is een goeie inspraakreactie'?

5.1.2e

Van: Erfpacht [mailto:no-reply@coosto.com]
Verzonden: maandag 30 januari 2017 15:38
Aan: 5.1. 5.1.2e
Onderwerp: Er is een bericht met je gedeeld

Geven we antwoord op dit soort vragen of reageren we hier niet op?
5.1.2e Waarom stelt de gemeente @AmsterdamNL niet eeuwigdurende #erfpacht op afbetaling voor? @ericvanderburg @Erfpacht020
https://twitter.com/5.1.2e/status/826050656670711808
30/01/2017 13:53, type: post