Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie 5. Tussenstand vooruitbetaling canon

Aan	Wethouder Grondzaken
Van	Directeur OGA (behandelend ambtenaar: [redacted])
Kopie aan	--
Datum	5 augustus 2013
Kenmerk	--
Onderwerp	5. Tussenstand vooruitbetalen canon woningen in de AB2013 (motie 585)

Gevraagde beslissingen:

1. Wilt u motie nr. 585 uitwerken en de uitwerking ervan ter vaststelling aan het College voorleggen? Op welke termijn en welke manier wilt u de motie beantwoorden?
2. indien u instemt met het uitvoeren van de motie, instemmen met de volgende inhoudelijke punten:
    a. in de AB2013 vooruitbetaling ook voor woningen mogelijk maken;
    b. de afkoopperiode eindigt bij de eerstvolgende overdracht (nieuwe erfpachter heeft dan weer keuze tussen periodieke canonbetaling en vooruitbetaling);
3. OGA en DMC opdracht geven, om de voorgestelde uitwerkingsrichting (incl. werkwijze bij terugbetaling) verder uit te werken
4. Welke inhoudelijke punten uit deze notitie wilt u communiceren naar wie en wanneer?
5. Wilt u deze notitie agenderen voor het bestuurlijk overleg op 20 augustus 2013?

Bestuurlijke achtergrond
Op 3 juli 2013 heeft de Gemeenteraad motie nr. 585 (van het raadslid [redacted] aangenomen, waarin het College wordt verzocht om - in tegenstelling tot het door u gecommuniceerde - vooruitbetaling (afkoop) van de canon voor woningen toch mogelijk te maken in de AB2013.
Letterlijk verzoekt de gemeenteraad in de motie het College: *"Bij de uitwerking van de uitgangspunten te onderzoeken, hoe vooruitbetaling van de canon (afkoop) onderdeel kan worden van de AB2013 vanaf het moment van inwerkingtreden van deze nieuwe algemene bepalingen"*

Inhoudelijke achtergrond
De motie vraagt hoe vooruitbetaling "*onderdeel kan worden van de AB2013"*. De AB2000 kennen geen recht op afkoop, maar slechts de bepaling: "*B&W kunnen met de erfpachter*

overeenkomen" dat de canon middels een afkoopsom wordt voldaan. In het aanvullende afkoopbeleid wordt nader uitgewerkt, onder welke voorwaarden vooruitbetaling (afkoop) mogelijk is.
Het opnemen van een "recht op afkoop" in de AB's kan mogelijk leiden tot toekomstige consequenties, die we nu nog niet kunnen overzien. Daarom heeft het de sterke voorkeur van OGA, om in de AB2013 *niet* een "recht op afkoop" op te nemen, maar – als invulling van de motie – een mogelijkheid van vooruitbetaling, te definiëren als: *"B&W kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de canon middels vooruitbetaling wordt voldaan"* en vervolgens in aanvullend beleid op te nemen, onder welke condities dit mogelijk is.
Ter invulling van de motie kan dan, gelijktijdig met de AB2013, een voorstel voor een afkoopinstructie aan de gemeenteraad worden voorgelegd, die in de geest van de motie is ingevuld.
In het vervolg van deze notitie is van deze voorkeursvariant uitgegaan.

Uitgangspunten
Voor woningen gelden in de AB2013 de volgende uitgangspunten:

- Canonherziening bij iedere overdracht
- Jaarlijkse canonbetaling gedurende woonduur, zonder tussentijdse canonwijzigingen (behalve indexering)
- Canontijdvak = woonduur (woonduurperiode/canonperiode is van te voren niet bekend)

De AB2013 hebben voor niet-wonen nog wel 50-jarige tijdvakken, waarbij de erfpachter de mogelijkheid heeft om voor de rest van het tijdvak vooruit te betalen.
De motie moet dan ook zodanig worden geïnterpreteerd, dat vooruitbetaling niet alleen voor niet-wonen, maar ook voor woningen mogelijk moet blijven.

De gedachte was dat voor woningen alleen canonbetaling mogelijk zou zijn omdat:

- Dit het "erfpachteffect" het beste zichtbaar maakt
- Canonbetaling voor de erfpachter niet "voelt" als eigen grond
- Er dan op lange termijn, wanneer iedereen AB2013 heeft, er geen afgekochte woningen meer worden overgedragen
- Men dan tijdens een woonduur niet met een "einde afkoopperiode" wordt geconfronteerd
- Men bij begin woonduur niet weet, hoe lang men er blijft wonen (dus voor hoelang je wilt vooruitbetalen)

Opties voor vooruitbetaling voor wonen in de AB2013
Technisch gezien is vooruitbetaling voor wonen in de AB2013 wel mogelijk. Opties zijn:

a. erfpachter betaalt de canon vooruit voor x jaar; bij eventuele overdracht van het erfpachtrecht gaat afkoop mee op de opvolgende erfpachter. Consequenties:
    - opvolgende erfpachter kan niet meer kiezen voor periodieke canonbetaling, maar heeft tot jaar 20xx afgekocht
    - canon van opvolgende koper kan bij herziening bij overdracht (CHBO) hoger/lager uitkomen, dat zou enigerleiwijze in de afkoopsom vertaald moeten worden
    - afkoopperiode kan tijdens woonduur opvolgende koper aflopen

Dit zijn ongewenste effecten, gezien vanuit de filosofie van de AB2013; deze optie is daarom niet gewenst.

b. erfpachter betaalt de canon vooruit voor x jaar; bij de eerstvolgende overdracht wordt het restant van het vooruitbetaalde bedrag gerestitueerd aan de verkopende erfpachter en gaat een nieuwe CHBO-canon in. Consequenties:
   - opvolgende erfpachter begint met een schone lei aan z'n CHBO-periode en heeft keuze tussen canonbetaling of vooruitbetaling
   - gemeente moet bij overdracht restant afkoopsom retourneren

   naarmate woonduur langer is, zal te retourneren bedrag kleiner zijn (na 50 jaar is het retourbedrag "verdampt" tot nihil)

c. erfpachter geeft "*de grondwaarde in bewaring*" aan de gemeente: bij begin woonduur betaalt hij een bedrag, gelijk aan de grondwaarde; bij de eerstvolgende overdracht ontvangt hij het in bewaring gegeven bedrag weer terug. Consequenties:
   - opvolgende erfpachter begint met een schone lei aan z'n CHBO-periode en heeft keuze tussen canonbetaling of vooruitbetaling
   - gemeente moet bij overdracht het bewaringsbedrag retourneren
   - het te retourneren bedrag is altijd gelijk aan het in bewaring gegeven bedrag, ongeacht de woonduur (bij consequente toepassing resteert ook na 50 jaar zonder overdracht nog de volledige bewaarsom)
   - de bewaring-gevende erfpachter betaalt feitelijk geen canon, maar geeft, gedurende zijn woonduur, de rentebaten over de bewaarsom aan de gemeente
   - met de ACAM moet nader worden afgestemd in hoeverre volledig te retourneren bedragen op de balans geactiveerd kunnen worden

Lengte van vooruitbetaalde periode

Als vooruitbetaaltermijn (in optie a. en b.) kan gekozen worden voor:

- een termijn gelijk aan de gemiddelde woonduur van 9 jaar
  - dit gemiddelde geldt niet voor veel bewoners die korter of langer wonen
  - een aflopende afkoopperiode tijdens de woonduur is minder gewenst
  - leidt bij nieuwe uitgifte tot dekkingsprobleem (ontvangen vooruitbetaalde bedrag is lager dan gemeentelijke lening, waartegenover geen canoninkomsten meer staan)
  - de retourbedragen (bij optie b.) zijn relatief laag
- een door de erfpachter zelf te kiezen termijn
  - idem als bovenstaand
  - keuzevrijheid klinkt aantrekkelijk voor erfpachter
  - bewoner weet meestal niet exact, hoe lang hij er blijft wonen
- een vaste termijn van 30 jaar (= gemiddelde hypotheekperiode)
  - de meeste bewoners verhuizen binnen deze periode
  - degenen die 50 jaar blijven wonen, krijgen na 30 jaar te maken met een einde-afkoop, maar tot de einddatum van het tijdvak is geen 30 jaar meer (dit kan opgelost worden door de termijn niet op 30, maar op 25 jaar te zetten, maar dan sluit je niet meer aan bij de hypotheekperiode)
  - wellicht nog steeds een stukje dekkingsprobleem bij nieuwe uitgifte (afhankelijk van de wijze waarop, met de AB2013-werkwijze, de financiële relatie tussen grexen/VEF en erfpacht wordt vormgegeven)
- een vaste termijn van 50 jaar

- sluit aan bij tijdvak indien iemand 50 jaar lang niet verhuist, dus tijdens het tijdvak geen aflopende afkoopperiode
- sluit aan bij vooruitbetaling niet-wonen, waar tijdvak (en vooruitbetaaltermijn) 50 jaar blijft
- gemeentelijke lening bij nieuwe uitgifte is (grotendeels) gedekt door vooruitbetaalde bedrag
- de meeste retourbedragen (bij optie b.) zijn relatief hoog

Afweging van de opties
Qua effect is het in de AB2013 niet gewenst dat:

- er vooruitbetaalde rechten aan derden worden overgedragen
- er tijdens de woonduur verandering in betaalregime optreedt (een CHET of een aflopende periode van vooruitbetaling)

Daarom conflicteert optie a. (vooruitbetaling die meegaat naar de opvolgende erfpachter) met de uitgangspunten van de AB2013.

In de opties b. en c. moet de gemeente bij overdracht (forse) bedragen retourneren. De administratieve processen en systemen moeten hiervoor worden aangepast.(dit moet nader uitgewerkt worden).
Binnen optie b. heeft (vanuit de financiële optiek) een vooruitbetaaltermijn van 50 jaar de meeste voordelen, maar vanuit het oogpunt van klantvriendelijkheid zijn er ook argumenten voor de optie, dat de erfpachter zelf zijn periode van vooruitbetaling kiest. De opties van een vaste vooruitbetaalperiode van 9 of 30 jaar hebben geen voordelen boven de andere opties.
het belangrijkste verschil tussen optie b. en c. is, dat in optie c. (grondwaarde in bewaring: retourbedrag = afkoopbedrag) de erfpachter te allen tijde recht houdt op retournering van het gehele in bewaring gegeven bedrag, en dat in optie b. (vooruitbetaling) het restitutiebedrag lager wordt, naarmate er meer jaren sinds de afkoop zijn “verbruikt” (het vooruitbetaalde bedrag “verdampt” dan als betaling voor het gebruik van de grond voor de afgekochte jaren, en na 50 jaar resteert er geen bedrag meer).

Dit heeft verschillen tot gevolg voor zowel de gemeente als voor de erfpachter. In optie c. kan in bewaring geven voor de erfpachter aantrekkelijker zijn dan canonbetalen (dit voordeel wordt groter naarmate de inflatie lager is). In optie b. zal canonbetalen doorgaans voordeliger voor de erfpachter zijn dan vooruitbetalen.
Voor de gemeente is optie b. financieel voordeliger dan optie c., waarbij optie c. mogelijk op boekhoudkundige consequenties stuit (de ACAM kan een bewaringssom mogelijk kwalificeren als “nog te betalen bedragen” en niet als vermogen).
Optie c. heeft voor de erfpachter als voordeel dat het een helder en simpel systeem is. Wat er ooit gestort is komt exact weer terug, zonder bijkomende berekeningen (optie c. is dus voor de erfpachter helder en transparant). Van de gemeentelijke organisatie wordt er wel gevraagd om op een andere manier met de vooruitbetaalde bedragen om te gaan.

Verder moeten nog de volgende punten nader onderzocht en uitgewerkt worden:
→ De werkwijze bij retournering: de gemeente moet in korte tijd het retourbedrag bij de notaris (dan wel de erfpachter) zien te krijgen; de financiële systemen en de afspraken met de notaris moeten daarop worden aangepast

- *een optie is om notarissen te machtigen dit (via onze website) te berekenen en – onder voorbehoud van gemeentelijke fiattering – uit te keren; dit moet nader worden uitgewerkt intern OGA*

→ Effecten op de gemeentelijke financieringsbehoefte: door een onvoorspelbaar ritme (met pieken en dalen) van te ontvangen en te retourneren vooruitbetalingsbedragen, kan de gemeentelijke financieringsbehoefte meer gaan fluctueren;

- *de effecten en risico's hiervan moeten nader worden uitgewerkt door OGA in samenwerking met DMC*

Conclusie: vooruitbetaling voor woonrechten (incl. retournering bij de volgende CHBO) is in principe mogelijk, maar een aantal (technische) aspecten moet nog wel nader worden uitgezocht en uitgewerkt.

Het advies is daarom om OGA en DMC de voor- en nadelen van de opties b. en c. nader uit te laten werken.