Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie 05: Vooruitbetaling canon

Aan	Wethouders [redacted], [redacted] en [redacted]
Van	Directeur OGA (behandelend ambtenaar: [redacted])
Kopie aan	--
Datum	15 augustus 2013
Kenmerk	--
Onderwerp	05. Vooruitbetalen canon woningen in de AB2013 (motie 585)

Gevraagde beslissingen:

1. Bij het uitvoeren van motie nr. 585 (inzake vooruitbetalen van canon voor erfpachtrechten met een woonbestemming) instemmen met de volgende inhoudelijke punten:
    a. in de AB2013 vooruitbetaling ook voor woningen mogelijk maken, door in de AB2013 (net als in de AB2000) te definiëren: *"B&W kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de canon door middel van vooruitbetaling wordt voldaan"* en vervolgens in aanvullend beleid uit te werken, onder welke condities dit mogelijk is;
    b. de vooruitbetaalde periode eindigt bij de eerstvolgende overdracht (nieuwe erfpachter heeft dan weer keuze tussen periodieke canonbetaling en vooruitbetaling);
2. OGA en DMC opdracht geven, om de voorgestelde uitwerkingsrichting (incl. werkwijze bij terugbetaling) verder uit te werken, met een voorkeursvariant voor vooruitbetaling voor 30 jaar voor woningen (voor niet-wonen blijft de vooruitbetaaltermijn 50 jaar)

Bestuurlijke achtergrond
Op 3 juli 2013 heeft de Gemeenteraad motie nr. 585 (van het raadslid Van der Ree) 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 vooruitbetaling/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 vooruitbetaling" 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 vooruitbetalingsinstructie 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 vooruitbetaalde periode" 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 tot aanpassing van het vooruitbetaalde bedrag moeten leiden

- de vooruitbetaalde periode 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 vooruitbetaalbedrag 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

<u>*Lengte van vooruitbetaalde periode*</u>

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 vooruitbetaalperiode 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 aflopende vooruitbetaalperiode (het eventueel bijbetalen tot de einddatum van het tijdvak is dan geen 30 jaar meer, maar 20 jaar)
  - 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 vooruitbetaalperiode
- 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

NB voor niet-wonen blijft de systematiek van 50-jarige tijdvakken bestaan. het is daarom logisch om de vooruitbetaaltermijn voor niet-wonen te handhaven op 50 jaar.

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 = bewaringbedrag) 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 vooruitbetaling 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*

Financiële indicatie van de varianten:

canonpercentage	2,0%	3,0%	4,0%	5,0
Grondwaarde	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.0
Canon	€ 2.000	€ 3.000	€ 4.000	€ 5.0
Vooruitbetaling 10 jr	18.234	26.165	33.414	40.0
Vooruitbetaling 30 jr	45.464	60.122	71.236	79.7
Vooruitbetaling 50 jr	63.788	78.922	88.498	94.6
Bewaringsbedrag	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.0
Vooruitbetaling 30 jr	*45.464*	*60.122*	*71.236*	*79.7*
Verrekening na 10 van 30 jr	33.193	45.635	55.987	64.6
Verrekening na 20 van 30 jr	18.234	26.165	33.414	40.0
Verrekening na 30 van 30 jr	0	0	0	
Vooruitbetaling 50 jr	*63.788*	*78.922*	*88.498*	*94.6*
Verrekening na 10 van 50 jr	55.504	70.901	81.530	89.0
Verrekening na 20 van 50 jr	45.442	60.121	71.229	79.7
Verrekening na 30 van 50 jr	33.177	45.634	55.981	64.6
Bewaringsbedrag	*€ 100.000*	*€ 100.000*	*€ 100.000*	*€ 100.0*
Bewaring retour na x jaar	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.0

Geconcludeerd kan worden dat, bij een gemiddelde verhuistermijn van 9 à 10 jaar, ingeval van:

- vooruitbetaling 30 jaar 73 tot 81%
- vooruitbetaling 50 jaar 87 tot 94%
- bewaring 100%

van het vooruitbetaalde (resp. in bewaring gegeven) bedrag moet worden gerestitueerd. Stel dat bij overdracht van een vooruitbetaalde woning, ook de nieuwe erfpachter wil vooruitbetalen. Het risico dat de gemeente méér moet restitueren dan dat zij binnenkrijgt, doet zich (na een woonduur van 10 jaar), ingeval van vooruitbetaling met 30 resp. 50 jaar voor in die gevallen, waar de grondwaarde/canon met meer dan 20% resp. 10% gedaald is gedurende de woonduur, en ingeval van bewaring, in alle gevallen waarin de grondwaarde ook maar enigszins gedaald is.

Het gemeentelijke risico dat er op een transactiemoment meer moet worden gerestitueerd dan wordt ontvangen, is dus bij een vooruitbetaling voor 30 jaar het kleinst, en bij bewaring het grootst.

Wethoude [redacted] heeft op 8 augustus 2013 de volgende voorkeursvariant aangegeven voor woningen onder de AB2013:

- vooruitbetaling van de canon (optie b.) voor een periode van 30 jaar, met terugbetaling van het restant van de vooruitbetaling (de nog niet verbruikte jaarschijven)
- indien de erfpachter na 30 jaar nog steeds dezelfde is, geldt vanaf jaar 30 de geïndexeerde canon (zoals die zou zijn zonder vooruitbetaling); de erfpachter heeft dan de mogelijkheid de resterende 20 jaar middels vooruitbetaling te voldoen
- akkoord gaan met de consequenties dat (een deel van) de ontvangen vooruitbetalingen administratief niet als eigen vermogen, maar als (een vorm van) vreemd vermogen op de balans zal staan
- voor de financiële verhouding tussen grexen/VEF en het erfpachtstelsel moet een vernieuwde systematiek worden ontwikkeld

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 opties b. nader uit te laten werken.