Technische vragen CDA fractie inzake de herziening van het Erfpachtstelsel

1. De gemeente leent geld om het bouwrijp maken van grond te financieren om ze in erfpacht uit te kunnen geven. De gemeente moet daarover rente betalen. Tegen welk rentepercentage leent de gemeente die bedragen? Dus niet de omslagrente die intern wordt gehanteerd maar de rente die de gemeente betaalt aan externe financiers.

   In 2015 bedroeg de gemiddeld gewogen externe rentelast 2,5%.
   In de gebiedsontwikkeling worden de grondopbrengsten gebruikt om de kosten voor gebiedsontwikkeling, zoals het bouwrijpmaken, te dekken. Over de erfpachtgrondwaarde die niet wordt afgekocht (en dus canonbetalend is) betaalt de gemeente rente.

2. Het college stelt dat de gemeente, wanneer een erfpachter kiest om canon te betalen, "de erfpachtgrondprijs moet financieren. De erfpachtgrondprijs is immers de opbrengst in de grondexploitatie van waaruit de ruimtelijke investeringen voor verwerving van de grond en bouw- en woonrijp maken worden gedekt. "(raadsvoordracht pag. 30). De gemeente hoeft toch alleen de productiekosten te lenen, maar niet de volledige grondwaarde waarvoor de grond uiteindelijk (bijvoorbeeld na de tender als getenderd is) wordt uitgegeven? De gemeente maakt winst op grondexploitatie. De gemeente hoeft toch niet te lenen op winst die zij zelf maakt? Waarom stelt het voorstel dat de gemeente "geld leent ter grootte van de erfpachtgrondprijs en over die lening rente betaalt", en in hoeverre is dat een interne keuze? Graag een toelichting.

   Het klopt dat de gemeente in eerste instantie enkel de productiekosten hoeft te lenen. De winst die de gemeente maakt bij erfpachtuitgifte op een deel van de grondexploitaties wordt toegevoegd aan het vereveningsfonds ter dekking van andere, minder renderende plannen of ter afdekking van generieke financiële risico's van de gebiedsontwikkeling. Indien het Vereveningsfonds wordt ingezet ter dekking van uitgaven moet uiteindelijk de gemeente ook dit deel bij lenen en kan gesteld worden dat de gemeente de gehele erfpachtgrondprijs moet financieren.
   De eventuele meeropbrengsten van grondproductie t.o.v. de kosten ervan, gaan naar het Vereveningsfonds, ter dekking van andere, minder renderende plannen, of ter afdekking van generieke financiële risico's van de gebiedsontwikkeling. Administratief gezien "leent" het erfpachtstelsel dan, terwijl het saldo van de reserve van het Vereveningsfonds toeneemt. Per saldo neemt de gemeentelijke schuld inderdaad toe met de kosten van de gebiedsontwikkeling

3. Kan het college een overzicht geven van de productiekosten van in erfpacht uitgegeven grond van de afgelopen tien jaar, de prijzen van de uiteindelijke gronduitgifte, en de winst die is geboekt?

   Over de lopende portefeuille van grondexploitaties in het Vereveningsfonds maakt de gemeente geen winst. In 2013 is ruim 900 miljoen euro boekwaarden (onderhanden werk) afgeboekt uit de lopende grondexploitaties (verlies genomen). In eerdere jaren zijn plannen stopgezet en zeker 100 miljoen afgeboekt. De aanleg van riolering is als crisismaatregel uit de grondexploitaties gehaald voor circa 85 miljoen. In totaliteit is er geen sprake van winst.

In de periode 2003-2013 hebben we met uitzondering van 2007 geen positieve kasstromen gehad, in sommige jaren waren deze kasstromen zelfs zwaar negatief. Door de explosieve stijging van de erfpachtgrondwaarden vanaf 2014 zijn positieve kasstromen behaald.
Omdat in de huidige portefeuille de grote investeringen grotendeels al hebben plaatsgevonden, hebben wij nu meer inkomsten dan uitgaven. Dat patroon treedt vaak op in de latere fase van een grondexploitatie als de inkomsten in de kavels worden gerealiseerd en de verwervingen, sloopkosten, ontruimingen en de aanleg va infrastructuur al hebben plaatsgevonden. Om de woningproductie op middellange en lange termijn op peil te houden, moeten we in nieuwe plannen relatief weer veel investeren. Voorts moeten we ook voor een evenwichtige stedelijke vernieuwing investeren buiten de ring en dat zijn plannen die zelden winstgevend zijn. De reserveruimte in het Vereveningsfonds die nu ontstaat, zal moeten worden ingezet voor nieuwe gebiedsontwikkeling. Tot slot is de gebiedsontwikkeling conjunctuurgevoelig en een nieuwe crisis over enkele jaren is zeker niet uitgesloten. Gerenommeerde bureaus als het CPB en DNB waarschuwen hiervoor.

4. Kan het college ervoor kiezen om dit op een andere manier te financieren, bijvoorbeeld door ervoor te kiezen om lopende canoninkomsten te gebruiken om eerst de aangegane lening af te lossen, en zo vervolgens ook minder renterisico te lopen, de stadsschuld te verminderen en minder rente te hoeven betalen?

De gemeente kan er voor kiezen om de schulden die voortkomen uit canonbetalende erfpachtrechten af te lossen uit andere gemeentelijke middelen zoals canoninkomsten of fondsen zoals het Vereveningsfonds. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de canoninkomsten of fondsen dan niet voor andere doeleinden kan worden gebruikt.

5. Op pagina 14 van de Nota van Beantwoording reageert het college op de door een inspreker geuite hoop dat het leven in Amsterdam voor de middenklasse niet te duur wordt met de opmerking: "Met erfpacht kan de gemeente de waardeontwikkeling van woningen niet beïnvloeden." Is het niet zo dat de gemeente met haar erfpachtbeleid wel degelijk invloed kan uitoefenen op de waardeontwikkeling van woningen? En geeft de gemeente dit niet zelf aan als motivering voor de vaststelling van het gekozen canonpercentage, bijvoorbeeld op pagina 17 van Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in Eeuwigdurende erfpacht, waar staat: "Te lage canonlasten vergroten het leenvermogen, wat kan bijdragen aan het opdrijven van de woningprijzen." Spreekt de gemeente zichzelf hier niet tegen, en zo ja, waarom?

Recentelijk is er sprake van een marktontwikkeling waarbij woningen duurder zijn geworden. Daar waar tijdens de crisis de waarde van huizen juist stagneerde of zelfs daalde. Deze woningwaardeontwikkeling heeft geen directe relatie met de erfpachtgrondwaarde maar met de economische ontwikkelingen van Nederland en de randstad. De erfpachtgrondwaarde wordt immers residueel bepaald en is daarmee volgend op marktontwikkelingen. Wel is het zo dat door de gemeentelijke investeringen in gebiedsontwikkeling de gemeente bijdraagt aan de kwaliteit van de stad en daarmee ook aan de woningwaardeontwikkeling.

Voor individuele kopers kan het een voordeel zijn om te kunnen kiezen voor canonbetaling, omdat meer keuzemogelijkheden geeft bij de vormgeving van de financiering van de woning. Een te laag, niet marktconform, canonpercentage kan (theoretisch) de prijzen van woningen overigens wel opdrijven (of

minder laten dalen) ten opzichte van de algemene marktontwikkelingen. De "woonlastruimte" van de woningkoper bepaalt immers de hoogte van het aankoopbedrag dat hij kan bieden voor een woning. Ingeval van canonbetalende erfpacht, wordt zijn vraagprijs bepaald door de leenruimte die hij, na betaling van de canon, overhoudt. Hoe lager de canon, hoe meer de woningkoper zal kunnen bieden voor de woning. De gemeente heeft dan ook gezocht naar een canonpercentage dat marktconform is, waardoor de markt haar werk kan doen en de individuele erfpachter kan kiezen wat voor hem of haar het beste is: afkopen of canonbetaling.

6. Het college poneert de stelling dat te lage canonlasten het leenvermogen vergroten en daarmee de huizenprijzen mogelijk opdrijven. In hoeverre berust deze stelling op onderzoek? Hoe verhoudt deze stelling zich met de constatering dat erfpachtlasten op dit moment maar zeer beperkt zijn verwerkt in de huizenprijzen?

   De gemeente heeft hiervoor geen onderzoek gedaan. Bij een laag canonpercentage zullen de maandlasten voor een erfpachter lager zijn dan bij een marktconform canonpercentage. Banken zullen vervolgens bereid zijn om gegeven die lagere maandlasten een hogere hypotheek te verstrekken. Dat betekent vervolgens dat kopers meer te besteden hebben en dat leidt in een gespannen woningmarkt tot stijgende prijzen. Mensen bieden immers een hoger bedrag op een woning van hun keuze.

7. Kan het college alsnog een andere onderbouwing geven van het gekozen risicopercentage van de canon? De grondwaardecommissie, wiens advies het college zegt te volgen, ging uit van de volgende risico's en kosten: de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte inflatie niet, de werkelijke inflatie wijkt af van de verwachte inflatie, de verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke woonduur, debiteurenrisico dat de canon niet wordt betaald, en de administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten. Kan het college aangeven welke van deze risico's nu voor welk deel zijn toegerekend aan de gekozen risico-opslag, en onderbouwen hoe die gezamenlijk optellen tot de gekozen 1,5 procent? Of berust het gekozen risicopercentage alleen op het uitgangspunt dat die moet zijn gebaseerd op de financieringskosten in de markt, zodat de keuze voor canon of afkoop qua financieringslasten min of meer neutraal is voor de erfpachter? Is het toeval dat beide argumentaties op hetzelfde risicopercentage neerkomen? Graag een toelichting.

   Het college vindt het cruciaal dat het canonpercentage marktconform is en voor erfpachters een keuzemogelijkheid laat tussen hypothecaire financiering waarmee de canon kan worden afgekocht of canonbetaling. Een canonpercentage van 2,39% is dat. Voor het college betekent dit dat de parameters tezamen tot een goede uitkomst leiden.
   Het college heeft in de voordracht en het grondprijsbeleid de risico-opslag uitgebreid toegelicht en daarbij geen onderwerpen onvermeld gelaten. Een andere of diepgaandere onderbouwing van het risicopercentage is dan ook niet te geven.
   Voor de risico-opslag heeft het college er voor gekozen om de bandbreedte van de Grondwaardecommissie aan te houden. Het college is van mening dat het advies van de GWC een goede onderbouwing biedt voor het te hanteren canonpercentage. Ook gegeven de inspraakreacties heeft het college er voor gekozen voor de onderkant van de door de GWC geadviseerde bandbreedte van de risico-opslag te gaan.

8. De gemeente heeft in de Algemene Bepalingen opgenomen dat zij een boete kan geven van tot tienmaal de op dat moment geldende canon. Dat stond ook al in eerdere AB's. Maar waarom acht het college het noodzakelijk die boete zo hoog te maken? Hoe verhoudt die boete zich tot de gangbare boetes in de private sector bij niet of te laat betalen? Hoe vaak is de afgelopen tien jaar een dergelijke boete uitgedeeld?

   Het boeteartikel is een belangrijk handhavingsinstrument voor naleving van de gemaakte afspraken en het artikel heeft daarnaast een preventieve werking.

   Het boete-artikel in de Algemene Bepalingen geeft een algemeen maximum. De hoogte van een sanctie zal in alle gevallen afhankelijk zijn van de ernst van de afwijking en de verdere specifieke feiten en omstandigheden die zich in een situatie voordoen. Het is dus niet zo dat altijd 10x de jaarcanon wordt gevorderd. De hoogte van de boete moet altijd een directe relatie hebben met de ernst van het verzuim in de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter. De rechter kan daarop toetsen.

   10x de jaarcanon komt ook in andere Algemene Bepalingen voor erfpacht voor, namelijk: de Algemene Bepalingen voortdurende erfpacht Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2005 en de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende 2008 Den Haag.

   In het verleden is verschillende keren een boete opgelegd. De precieze aantallen zijn niet bekend, deze worden niet bijgehouden. Een aantal voorbeelden:
   - *een keer 10x de jaarcanon opgelegd bij leegstand.*
   - *6x de jaarcanon opgelegd waarbij een bepaalde bestemming gehandhaafd moest worden. De boete is in dit geval door de rechter getoetst en de rechter heeft de gemeente in het gelijk gesteld.*
   - *In een aantal dossiers waarin niet gebouwd is, is een boete opgelegd.*

9. Artikel 23 stelt dat de gemeente het erfpachtrecht kan beëindigen als de erfpachter tekort schiet in het nakomen van verplichtingen of in verzuim is de canon twee jaar achter elkaar te betalen. Hoe vaak is het de afgelopen tien jaar voorgekomen dat de gemeente wegens betaalverzuim het erfpachtrecht heeft beëindigd?

   Beëindiging vormt een uiterste ingreep voor de gemeente als alle andere pogingen nakoming/betaling te vorderen hebben gefaald. Voor zover bekend zijn dit er in de aflopen 10 jaar enkele gevallen (minder dan 5 gevallen bekend). Echter, bij deze gevallen ging het om grote bedrijven, waarbij de canonachterstanden in de miljoenen euro's liepen.