Aan	**Wethouder Van Poelgeest**
Van	Werkgroep financieel beleid
Datum	2 augustus 2013
Onderwerp	**Vooruitbetalen woningen in de AB2013 n.a.v. 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 canonbetaling en vooruitbetaling);
    c. de erfpachter betaalt voor 50 jaar vooruit; indien de woning eerder wordt overgedragen, wordt het bedrag voor de resterende periode gerestitueerd;
    d. voor de berekening van het bedrag van vooruitbetaling (afkoopsom) aansluiten bij de vooruitbetalingsberekening voor niet-wonen;
    e. het restitutiebedrag is kleiner dan het destijds vooruitbetaalde bedrag (indien erfpachter 50 jaar lang niet verhuist, is vooruitbetaalde bedrag “verdampt” als betaling voor het gebruik van de grond voor de afgelopen 50 jaar);
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 overleg op 20 augustus?

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

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 (canonperiode is dus van te voren niet bekend)

De AB2013 hebben voor niet-wonen nog wel 50-jrg 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 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 vooruit voor x jaar; bij e.v. overdracht gaat afkoop mee op de opvolgende erfpachter. Consequenties:
   - opvolgende erfpachter kan geen canon meer betalen, maar heeft tot 20xx afgekocht
   - canon van opvolgende koper kan bij 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 vooruit voor x jaar; bij de eerstvolgende overdracht wordt het restant van het vooruitbetaalde bedrag gerestitueerd aan de erfpachter en gaat een nieuwe CHBO-canon in. Consequenties:
   - opvolgende erfpachter begint met een schone lei aan z’n CHBO-periode
   - gemeente moet bij overdracht restant afkoopsom retourneren

   Qua effect is dit gewenst; operationeel moet dit echter wel mogelijk gemaakt worden.

Een vooruitbetalingstermijn van 50 jaar is een logische omdat:
- de afkooptermijn in het huidige systeem ook 50 jaar is
- indien de erfpachter er 50 jaar blijft wonen, loopt de vooruitbetalingstermijn tegelijk af met de canonperiode
- de vooruitbetalingssom voor 50 jaar komt overeen met de gemeentelijke voorfinanciering voor het erfpachtrecht

Voorstel: kiezen voor optie b.: erfpachter die wil vooruitbetalen, betaalt bij CHBO de canon voor 50 jaar vooruit, en krijgt, bij volgende CHBO het restant hiervan weer geretourneerd.

Nader uit te werken punten

Hiervoor moeten nog wel de volgende zaken worden uitgewerkt / uitgezocht:

1. De bepaling van het retourbedrag: de belangrijkste vragen zijn:

- kiezen we voor retournering van het volledige afkoopbedrag (de systematiek van “*grondwaarde in bewaring*”) of voor een methode waarin 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)
  - voordelen van GiB:
    - eenvoudig en helder (retourbedrag = afkoopbedrag);
    - in bewaring geven is aantrekkelijker voor erfpachter dan canonbetaling;
  - voordelen van “verdampen in 50 jaar”:
    - in de AB2013 hebben we geen “grondwaarde” meer, maar slechts een “canon-grondslag”; de canon is echter leidend;
    - bij GiB zou de erfpachter ook na een woonduur van 50 jaar (zonder overdracht) nog steeds de grondwaarde terugkrijgen, en daardoor voor het grondgebruik niet méér betalen, dan slechts af te zien van de rente over het in bewaring gegeven

bedrag; bij “verdampen in 50 jaar” bestaat het vooruitbetaalde bedrag uit 50 “jaarpartjes” betaling voor het grondgebruik, waarvan, na 50 jaar gebruik, niets meer over is gebleven;
        - GiB leidt daarom tot een lager erfpachtresultaat dan “verdampen in 50 jaar”
        - voor “verdampen in 50 jaar” geldt dezelfde methode van afkoopberekening als voor niet-wonen en voor bestaande rechten met oudere AB’s;
    - voorstel: gelet op bovenstaande
- wordt bij de retourneringsberekening het dan actuele afkooppercentage gehanteerd, of het afkooppercentage dat destijds bij de vooruitbetaling werd gehanteerd? meest logische lijkt het dan actuele afkooppercentage, maar dit moet nog verder worden uitgewerkt door OGA i.s.m. DMC, om onbedoelde effecten te voorkómen ingeval de rente sterk wijzigt tussen moment vooruitbetaling en retournering

2. 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*

3. 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 i.s.m. 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.

Advies betrokken afdelingen:
- DMC: ……
- OGA:
    - BE: is technisch mogelijk, mits uitwerking praktisch blijft
    - Deb/FA: ……
    - JZ: ……