Aan	**Wethouder Van Poelgeest**
Van	Werkgroep financieel beleid
Datum	2 augustus 2013
Onderwerp	**Aankoopbeleid eigen-grond n.a.v. motie 586**

Gevraagde beslissingen

1. Wilt u motie nr. 586 uitwerken en de uitwerking ervan ter vaststelling aan het College voorleggen? Op welke termijn en welke manier wilt u de motie beantwoorden?
2. wilt u een aankoopbeleid alleen voor woonbestemmingen (de motie spreekt alleen over “eigenaar-bewoners”) of ook voor niet-wonen?
3. Welke inhoudelijke punten uit deze notitie wilt u communiceren naar wie en wanneer?
4. Wilt u deze notitie agenderen voor het overleg op 20 augustus?
5. bent u akkoord met mandatering aan de directeur OGA, of wilt u iedere aankoop bestuurlijk laten vaststellen?

Bestuurlijke achtergrond

Op 3 juli 2013 heeft de Gemeenteraad motie nr. 586 (van het raadslid Mulder) aangenomen, waarin het College wordt verzocht om te komen tot een aankoopbeleid voor de bloot-eigendom van percelen, waarvan de eigenaar de bloot-eigendom aan de gemeente wil verkopen.
Letterlijk verzoekt de gemeenteraad in de motie het College:

- “Grond aan te kopen van eigenaar-bewoners die het blooi-eigendom willen verkopen aan de gemeente tegen een marktconforme prijs”

Inhoudelijke achtergrond

Momenteel kent de gemeente alleen een aankoopbeleid voor particuliere erfpachtrechten, om deze woningen weer verkoopbaar te maken. Voor eigengrondwoningen bestaat zo’n urgent probleem niet. De belangrijkste reden voor een bewoner / eigenaar om de bloot-eigendom aan de gemeente te verkopen, is een (acute) financieringsbehoefte. Aanvragen zullen dus vooral komen van partijen die krap bij kas zitten (ofwel: erfpachters met een bovengemiddeld debiteurenrisico).

Er zijn vier categorieën waarvoor de eigenaar de bloot-eigendom kan aanbieden:

- Ongesplitste percelen met een woonbestemming
- Appartementsrechten met een woonbestemming
    - *Juridisch gezien kan de gemeente alleen de bloot-eigendom van een ongedeeld perceel overnemen, omdat de bloot-eigendom van een (niet voorgesplitst uitgegeven) appartementsrecht juridisch gezien niet bestaat (je koopt dan slechts een aandeel in de onverdeelde bloot-eigendom van het gehele perceel, en komt dan in een bloot-eigendom-VVE te zitten)*
- Ongesplitste percelen met een niet-woonbestemming
- Appartementsrechten met een niet-woonbestemming
    - *Idem als bovenstaand*

Aankoop van bloot-eigendom kan dus in principe alleen voor gehele erfpachtrechten, en niet voor losse appartementsrechten, die onderdeel uitmaken van een VVE.

Bijkomend aspect is het risico. Iemand die de bloot-eigendom aanbiedt, zal dit doorgaans doen vanwege een financiële krapte. Er is dan waarschijnlijk sprake van een verhoogd debiteurenrisico voor de gemeente t.o.v. een doorsnee erfpachter. Voor courante objecten, waarvan de opstal een duurzame waarde vertegenwoordigt, is dit niet zo’n groot probleem: ingeval van structurele wanbetaling zal de

gemeente (met wat bijkomende kosten) het erfpachtrecht aan een welbetalende derde kunnen doorleveren.
Dit is echter wel een probleem bij o.a. de volgende categorieën percelen:

- Onbebouwde percelen (er is dan geen te veilen opstal)
- Krotwoningen (de opstal is in de praktijk weinig waard)
- Objecten met grondvervuiling (de saneringskosten kunnen de opstalwaarde overtreffen)
- Niet-courante en/of conjunctuurgevoelige objecten (wanneer het voor een specifiek marktsegment economisch tegenzit (bijv. kantoren of buurtwinkelcentra) kan de (grond)waarde sterk dalen)

Aankoop heeft dus slechts een beperkt risico voor de gemeente indien:

- Het een woonbestemming betreft met een voldoende onderhouden opstal
- Het een courante, niet-conjunctuurgevoelige, voldoende onderhouden, multi-aanwendbare niet-woonbestemming betreft

Bepaling aankoopbedrag
Het is logisch om, bij aankoop bloot-eigendom, het aankoopbedrag te bepalen als de netto-contante waarde van de nieuwe canon.

- Voor wonen op een overdrachtsmoment: nieuwe canon = CHBO-canon
- Voor wonen op een niet-overdrachtsmoment: er is geen CHBO, de nieuwe canon wordt bepaald door de waarde te laten taxeren cf. art. … van de AB2013 (het CHET-artikel indien 50 jaar geen overdracht) en vervolgens de formule in te vullen voor de getaxeerde waarde
- Voor niet-wonen: nieuwe canon geldt voor 50 jaar en is afhankelijk van het bedrag dat gemeente en a.s. erfpachter overeenkomen

Het netto-contant maken moet dan gebeuren tegen een aankooppercentage dat is opgehoogd met een factor voor het gemeentelijke debiteurenrisico alsmede de gemeentelijke aankoopkosten.

Advies betrokken afdelingen:

- DMC: ……
- OGA:
    - BE: regeling heeft geen toegevoegde waarde voor BE, maar er is ook geen bezwaar tegen, mits risico's voldoende worden verdisconteerd in de aankoopfactor
    - V&B: ……
    - JZ: ……

Onderbouwing besluit
De gemeente wordt regelmatig benaderd door private partijen die in bezit zijn van één of meer percelen eigen grond in Amsterdam, of de gemeente bereid is de bloot-eigendom te kopen, zodat de private partij over financiële middelen kan beschikken om het (ver)bouwproject te realiseren, of om andere financiële redenen aan de zijde van de private partij.
Veel bepalingen in onderstaand besluit komen overeen met het in 2011 vastgestelde aankoopbeleid voor bloot-eigendom van particuliere erfpachtrechten.

Ad 1.
Door het vaststellen van dit aankoopbeleid kan de gemeente de bloot-eigendom van deze percelen verwerven, indien de huidige eigenaar daarom verzoekt.

- Punt c. en d. regelt dat de gemeente alleen gehele percelen kan aankopen, en geen appartementsrechten, gelet op de juridische complicaties daarvan;
- Punt e. regelt dat het te creëren erfpachtrecht een erfpachtbestemming krijgt binnen hetgeen in het bestemmingsplan is toegestaan; *indien u daarvoor kiest, beperkt lid e. het aankoopbeleid alleen tot woonbestemmingen*

- De punten f., g. en h. beperken de gemeentelijke risico's ten aanzien van de exploitatie en de mogelijke aanwezigheid van bodemvervuiling; bij geschillen hieromtrent komt de bewijslast te liggen bij de verkopende partij;
-

Ad 2 en 3.
Deze punten bieden de gemeente extra handvaten om ingeval van vermoedens van onvolkomenheid of van niet ter goeder trouw handelen, van de aankoop af te zien.

Ad 4 en 5.
Deze punten geven aan, op welke wijze de gemeente het aankoopbedrag berekent. Dit wordt zodanig berekend, dat de gemeente – gegeven de langetermijn leningfondsrente – hier geen verlies op maakt.

Ad 7.
De aankoop wordt gefinancierd via het Leningfonds. De rentelasten worden gedekt uit de canonin-komsten, die voortvloeien uit de aan te kopen bloot-eigendommen. De aankoop heeft daarom geen gevolgen voor het jaarlijkse exploitatiesaldo van het erfpachtresultaat.

Ad 8 en 9.
Deze punten regelen, dat de gemeente, indien nodig, kan afwijken van het in dit besluit bepaalde, en dat de regeling door de directeur OGA (of van de RVE Grond) wordt uitgevoerd.

Voorstel voor beleid

De Gemeenteraad van Amsterdam besluit:
Vast te stellen en per datum publicatie in te laten gaan het onderstaande beleid:

Beleid aankoop percelen grond in vol eigendom

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam kunnen, op verzoek van de grondeigenaar, de bloot-eigendom van percelen verwerven die in vol eigendom zijn, onder voorbehoud van een recht van erfpacht, onder de navolgende voorwaarden:
    a. Het perceel is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam;
    b. Met de eigenaar van het perceel is overeenstemming bereikt over de verwerving van de bloot-eigendom door de gemeente;
    c. De bloot-eigendom van het gehele erfpachtrecht wordt in zijn geheel en in één keer door de gemeente verworven;
    d. Indien de grond in appartementsrechten is gesplitst waarna de appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven dient de bloot-eigendom van alle appartementsrechten in een appartementencomplex in één keer door de gemeente te worden verworven;
    e. Het perceel krijgt bij erfpachtuitgifte een privaatrechtelijk *<<woon?>>* bestemming, die past binnen het publiekrechtelijk kader van het bestemmingsplan;
    f. De op het perceel aanwezige opstallen zijn, naar het oordeel van de gemeente, van voldoende kwaliteit om gebruik volgens de in punt 1e bedoelde bestemming mogelijk te maken;
    g. Op of onder het perceel is geen sprake van bodemverontreiniging of van een ver-moeden daarvan;

h. De verwerving van de bloot-eigendom door de gemeente leidt, volgens inschatting van de gemeente, niet tot financiële of niet-financiële risico's voor de gemeente;
i. Op het te creëren recht van erfpacht zijn de meest recente gemeentelijke Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing;
j. De bloot-eigendom wordt door geleverd zonder hypotheken en beslagen;

2. De gemeente behoudt zich het recht voor om, ook wanneer aan de onder 1. genoemde voorwaarden is voldaan, naar eigen inzicht en oordeel af te zien van verwerving van het bloot-eigendom.

3. De gemeente is gerechtigd om zonder opgave van redenen aan de verwerving de voorwaarde te verbinden van een niet-bezwaarlijke uitkomst van een onderzoek conform de wet-Bibob.

4. Vanaf het moment van de verwerving van de bloot-eigendom is de erfpachter de betaling verschuldigd van een canon, overeenkomstig het bepaalde in de van toepassing zijnde Algemene bepalingen.

5. De gemeente is bereid om een aankoopsom te betalen voor de aan te kopen bloot-eigendom, die gebaseerd is op de in punt 4 van dit besluit bedoelde canon. Burgemeester en Wethouders machtigen de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (of diens opvolger) tot het bepalen van het aankoopbedrag dat de gemeente bereid is te betalen. Het aankoopbedrag kan in generlei geval hoger zijn dan de grondwaarde volgens de meest recente gemeentelijke Grondprijzenbrief voor het betreffende perceel.

6. De aankoop van bloot-eigendom door, en levering aan de gemeente, geschiedt door tussenkomst van een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen notaris. De gemeente bepaalt op welke wijze de notariële kosten van de overdracht worden verdeeld tussen de gemeente en de verkopende bloot-eigenaar. De kadastrale verschotten en eventuele belastingen komen voor rekening van de gemeente.

7. De aankoop van bloot-eigendom wordt door de gemeente gefinancierd via de kapitaalschuld bij het Leningfonds; de rentelasten als gevolg van deze leningen worden gedekt door de canoninkomsten uit de aan te kopen bloot-eigendom.

8. indien het gemeentelijk belang dit vereist, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten om bij de aankoop van de bloot-eigendom van percelen van de voorwaarden in dit besluit af te wijken.

9. Burgemeester en Wethouders machtigen de directeur van het OGA *<< van de RVE Grond >>* tot de uitvoering binnen de in dit beleid gestelde kaders.