



**Ter bespreking en ter kennisneming voor de
commissievergadering van 23 november 2016**

Portefeuille **32**
Agendapunt **21**
Datum besluit B&W **27 september 2016**

Onderwerp

Wijzigen van het beleid inzake het canonpercentage voor uitbreiding en wijziging van bestaande erfpachtrechten met de AB2000 en voor gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak en bij conversies naar de AB2000

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

Het Collegebesluit van 27 september, waarin het college van burgemeester en wethouders heeft besloten:

1. Kennis te nemen van de aanhoudende daling van de staatsrente en van de gevolgen daarvan voor het canonpercentage volgens art. 7.1 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000), namelijk dat het canonpercentage richting 0% beweegt.
2. Kennis te nemen van het beleid voor aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak (CHET) naar de AB2000 en voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten met de AB2000.
3. Kennis te nemen dat de canon – ook bij een negatieve staatsrente – nooit negatief kan worden
4. Kennis te nemen van de verschillende mogelijkheden om het beleid inzake het canonpercentage voor de AB2000 voor bestaande erfpachtrechten te wijzigen
5. Per 1 oktober 2016 een ondergrens van 3,00%, te hanteren voor het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 in gemeentelijke aanbiedingen voor bestaande erfpachtrechten, waarbij tot 1 juli 2017 een overgangstermijn geldt, met een ondergrens voor het canonpercentage van 0,81% (niveau derde kwartaal van 2016)
6. De raadscommissie RO te informeren over dit besluit

Wettelijke grondslag

Art. 169 Gemeentewet

Bestuurlijke achtergrond

Op 15 november 2000, besluit nr. 689, Gemeenteblad afd. 3 nr. 111, heeft de Gemeenteraad de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000) vastgesteld. In artikel 5.1 van de AB2000 is vastgelegd, dat de hoogte van het canonpercentage bij uitgifte varieert al naargelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7) of een vaste canon voor 10 jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9). Artikel 5.2 bepaalt vervolgens dat de canonpercentages elk kwartaal door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld en in het Gemeenteblad worden bekend gemaakt.

In artikel 7.1 van de AB2000 is vastgelegd op welke wijze het canonpercentage bij gronduitgifte voor de jaarlijks geïndexeerde canon wordt bepaald. Dit canonpercentage wordt rechtstreeks ontleend aan een actuele momentopname van het gemiddelde rendement van de vijf langstlopende Nederlandse staatsleningen. In artikel 8.2 resp. 9.2 van de AB2000 is vastgelegd op welke wijze de canonpercentages voor 10 jaar vaste canon resp. de 25 jaar vaste canon worden bepaald.

Op 1 oktober 2014 heeft de Gemeenteraad met de voordracht "Wijzigen van het beleid voor gronduitgifte in erfpacht inzake het canonpercentage bij nieuwe gronduitgiften" (Gemeentebblad afd. 1, nr. 640) besloten om vanwege het feit dat het canonpercentage de afgelopen jaren zeer sterk gedaald is en de canon daardoor geen reële vergoeding voor het gebruik van de grond vormt:

- voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht, in afwijking van artikel 7.1 (inzake de jaarlijks geïndexeerde canon) van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, een minimum voor het canonpercentage te hanteren van 3,00%, per 1 januari 2015.
- voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten (canonherziening einde tijdvak) het ongewijzigde canonpercentage conform de artikelen 7.1, 8.2 en 9.2 van de AB2000 voor voortdurende erfpacht te hanteren
- in het vierde kwartaal van 2014 dezelfde canonpercentages te hanteren zoals deze van kracht waren in het derde kwartaal van 2014

Dit besluit wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, 8 en 9 van de AB2000, ieder kwartaal uitgevoerd in het kwartaalbesluit voor de canonpercentages¹.

Op 1 oktober 2014 (bij het raadsbesluit inzake de canonpercentages bij uitgifte) heeft de Gemeenteraad motie 679 van de raadsleden Van der Ree, Van Osselaer en Bakker aangenomen, met als strekking dat de gemeente voor conversies van tijdelijke naar voortdurende erfpacht hetzelfde canonpercentage hanteert als voor gemeentelijke aanbiedingen in het kader van de canonherziening einde tijdvak. Deze motie is nader besproken in de raadscommissie RO van 19 november 2014.

Op 3 februari 2015 heeft het college in haar bestuurlijke reactie per brief aan de Gemeenteraad (ter kennisname in de raadscommissie RO van 4 maart 2015) aangegeven dat de motie wordt overgenomen en uitgevoerd, zodat de gemeente voor conversies van tijdelijke naar voortdurende erfpacht hetzelfde canonpercentage hanteert als voor gemeentelijke aanbiedingen in het kader van de canonherziening einde tijdvak.

Op 25 november 2015 (Gemeentebblad afd. 3A, nr. 263/1257) heeft de Gemeenteraad ingestemd met het voornemen van het College van B&W tot het wijzigen van het opslagpercentage voor de 10- en 25-jaar vaste canon voor erfpachtrechten onder de Algemene Bepalingen 2000. Met dit besluit wordt het opslagpercentage voor de 10-jaar vaste canon en voor de 25-jaar vaste canon, bedoeld in artikel 8.2 en 9.2 van de AB2000, vanaf 1 januari 2016 zodanig wordt vastgesteld, dat het canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon niet lager wordt dan 2,90%, en het canonpercentage voor de 25-jaar vaste canon niet lager wordt dan 3,25%.

Ter nadere uitwerking van het bepaalde in de Algemene Bepalingen heeft het College van B&W, voor het erfpachtbeheer, de volgende besluiten vastgesteld:

- Het Erfpachtbeleid inzake canonherziening einde tijdvak (Gemeentebblad 11 maart 2016, afd. 3B, nr. 46)
- Het Erfpachtbeleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende (besluit 9 januari 2001, Gemeentebblad 2001, afd. 3, volgnummer 29)
- Het Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging (Gemeentebblad 29 september 2010, afd. 3B, nr. 146)
- Het Erfpachtbeleid inzake bebouwingwijziging (Gemeentebblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 114)
- Het Erfpachtbeleid inzake perceelsuitbreidingen (Gemeentebblad 28 maart

¹ Gelet op art. 5.2. van de AB2000 is aan het college opgedragen de canonpercentages vast te stellen. Het college heeft in het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam en de Budgethoudersregeling Amsterdam BD2014-013776 van 16 december 2014 de directeur Grond en Ontwikkeling gemandateerd om namens het college de canonpercentages vast te stellen

2001, afd. 3B, nr. 27)

- Het Erfpachtbeleid inzake tuinuitbreiding (Gemeentebblad 8 juli 2005 afd. 3B, nr. 58)

Onderbouwing besluit

Ad 1. Aanhoudende daling van de staatsrente en van de gevolgen daarvan voor het canonpercentage

De wijze van canonbepaling voor de jaarlijks geïndexeerde canon bij nieuwe uitgiftes in erfpacht is in artikel 7.1 van de AB2000 gebaseerd op een canonpercentage dat ieder kwartaal ontleend wordt aan een momentopname van het actuele gemiddelde rendement op de vijf langstlopende Nederlandse staatsleningen (hierna te noemen: langlopende staatsrente).

De gemeente hanteert deze berekeningswijze – hoewel dat niet is voorgeschreven in de AB2000 - sinds de invoering van de AB2000 ook voor het canonpercentage dat wordt gebruikt voor diverse erfpachtwijzigingen (o.a. gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak en bestemmings- en bebouwingwijzigingen).

Tussen 2000 en 2011 was de langlopende staatsrente gemiddeld 4,3%, en waren de uitschieters niet hoger dan 5,0% en niet lager dan 3,0%.

De afgelopen jaren zijn de marktrentes en daarmee de staatsrentes gedaald tot historisch lage niveaus.

Medio 2014 daalde de langlopende staatsrente tot onder de 2,0%. In het raadsbesluit van 1 oktober 2014 zijn maatregelen getroffen om de gevolgen hiervan *bij nieuwe gronduitgifte* tegen te gaan. Omdat bij extreem lage canonpercentages de daaruit voortvloeiende lage canon bij nieuwe uitgiftes niet meer in relatie staat tot de grondwaarde van de erfpachtrechten, geldt sindsdien voor nieuwe gronduitgifte onder de AB2000 een “bodem” van 3,00%.

Deze voordracht gaat *niet* over het canonpercentage bij nieuwe gronduitgiften onder de AB2000, maar alleen over het canonpercentage in erfpachtaanbiedingen onder de AB2000 voor bestaande erfpachtrechten.

Voor wijze van canonberekeningen bij de wijziging van *bestaande erfpachtrechten* is toen besloten, de ongewijzigde berekeningswijze van het canonpercentage conform art. 7.1 van de AB2000 te hanteren. Dit canonpercentage wordt gebruikt bij de volgende wijzigingen van AB2000-rechten:

- Bestemmingswijzigingen
- Bebouwingwijzigingen
- Tuinuitbreidingen
- Perceeluitbreidingen

Alsmede de gemeentelijke aanbiedingen bij:

- Canonherziening einde tijdvak
- Conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht

De langlopende staatsrente is de afgelopen maanden steeds verder gedaald, en bedroeg in:

- April 0,81%
- Mei 0,77%
- Juni 0,31%
- Juli 0,24%

De gemeente stelt het canonpercentage ieder kwartaal vast op basis van de langlopende staatsrente van de eerste maand van het voorafgaande kwartaal. Het canonpercentage voor het 3^e kwartaal van 2016 is gebaseerd op de staatsrente in april 2016 en bedraagt daarom 0,81%. Het canonpercentage voor het 4^e kwartaal, dat wordt gebaseerd op de staatsrente in juli 2016, zou bij ongewijzigd beleid 0,24% worden.

Bij de vaststelling van de AB2000 is geen rekening gehouden met de mogelijkheid

van deze lage rentes. Het is daarbij niet langer onwaarschijnlijk dat de staatsrente tot 0% daalt of zelfs negatief wordt. De daling van het 3^e naar het 4^e kwartaal 2016 (van 0,81% naar 0,24%) betekent dat een erfpachtgrondwaarde van € 1.000.000 in het derde kwartaal tot een canon leidt van € 8.100, maar in het vierde kwartaal tot een canon leidt van € 2.400, een daling van 7/10e in één kwartaal. Een dergelijke sterke daling van het canonpercentage in één kwartaal heeft zich nog nooit eerder voorgedaan.

Een verdere daling naar 0% is op dit moment zeker niet uitgesloten. Dit zou betekenen dat de canon in een gemeentelijke aanbidding voor canonherziening einde tijdvak (CHET) naar AB2000, ongeacht de hoogte van de grondwaarde, zou uitkomen op € 0. Ook zou een uitbreiding of wijziging van bestaande erfpachtrechten met de AB2000 (bijvoorbeeld van bedrijf naar hotel) tot een canonstijging van € 0 leiden, hetgeen onder andere een inkomstenderving betekent voor de gemeentelijke grondexploitaties in bijvoorbeeld transformatiegebieden.

Ad 2. Kennis te nemen van het beleid voor aanbiddingen voor canonherziening einde tijdvak (CHET) naar de AB2000 en voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten met de AB2000

Het canonpercentage bij wijzigingen en uitbreidingen van AB2000-rechten

Een bebouwings- of bestemmingswijziging van een erfpachtrecht is een wijziging van het toegestane gebruik, waarbij de omvang van het perceel ongewijzigd blijft. Bij een perceels- of tuinuitbreiding wordt een stuk gemeentelijke grond in erfpacht uitgegeven en met het bestaande erfpachtrecht verenigd. Op de uitgifte zijn dezelfde Algemene Bepalingen en datum einde-tijdvak van toepassing als het reeds bestaande erfpachtrecht.

Dergelijke erfpachtwijzigingen leiden doorgaans tot een toename van de grondwaarde en een verhoging van de canon.

Het overgrote deel (meer dan 95%) van de grondwaardestijgingen als gevolg van bestemmings- en bebouwingswijzigingen alsmede van de perceelsuitbreidingen betreffen de erfpachtrechten van grote, commerciële erfpachters.

Gedacht kan worden aan ontwikkelaars die in transformatiegebieden (zoals Overamstel) bedrijven herontwikkelen naar hotels, grote bedrijven die hun perceel uitbreiden, of beleggers die winkelcentra uitbreiden. Hierbij kan het gaan om grondwaardestijgingen van miljoenen euro's per project.

Particuliere woninguitbreiding is in beginsel vrijgesteld van canonstijging.

In art. 12.2 van de AB2000 (herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing) staat inzake het canonpercentage: "*het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage*". In art. 12.2 wordt echter geen expliciete koppeling gelegd met de berekeningswijze van het canonpercentage bij uitgifte als bedoeld in artikel 7 van de AB2000.

Wel heeft de gemeente sinds 2001 als werkwijze, om voor de canonberekening bij wijzigingen en uitbreidingen van erfpachtrechten met de AB2000 het actuele canonpercentage volgens artikel 7.1 van de AB2000 te volgen.

Voor wijzigingen van erfpachtrechten met oudere Algemene Bepalingen, waarin (de berekeningswijze van) het canonpercentage niet is gedefinieerd, hanteert de gemeente een stabiel canonpercentage van 4,0.

Het canonpercentage in CHET-aanbiddingen naar AB2000

De wijze waarop de canon bij canonherzieningen wordt bepaald is vastgelegd in de Algemene Bepalingen die op het lopende erfpachtijdvak van toepassing zijn.

- Wanneer het lopende tijdvak de AB1937 of AB1955 heeft, doet de gemeente geen aanbidding, maar wordt de canon vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen
- Wanneer het lopende tijdvak de AB1966, AB1994 of AB2000 heeft, doet de gemeente een aanbidding voor de nieuwe canon, waarbij de erfpachter de

keuze heeft tussen het accepteren van deze canon, of canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen

De berekeningswijze van het canonpercentage bij gemeentelijke CHET-aanbiedingen is niet expliciet in de AB's of in het erfpachtbeleid vastgelegd. Wel heeft de gemeente sinds de invoering van de AB2000 als werkwijze, om bij het bepalen van het canonpercentage bij gemeentelijke aanbiedingen voor canonherzieningen het actuele canonpercentage volgens artikel 7.1 van de AB2000 te volgen.

De erfpachter heeft zelf geen invloed op het moment van canonaanbieding (en daarmee op het canonpercentage); de gemeente doet een canonaanbieding binnen de termijn die de AB1966, AB1994 en AB2000 daarvoor stellen, en hanteert daarbij het AB2000-canonpercentage (berekend op de wijze van artikel 7.1 van de AB2000) op het moment van canonaanbieding.

De erfpachter die bij CHET een gemeentelijke aanbieding krijgt, kan er altijd voor kiezen om de gemeentelijke aanbieding niet te accepteren en de canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen - die niet gehouden zijn aan de gemeentelijke canonpercentages – te laten plaatsvinden. Tot 2011 kozen de meeste erfpachters voor deskundigen (mede omdat die toen lagere canonpercentages hanteerden dan de gemeente) maar door de daling van de gemeentelijke canonpercentages accepteren steeds meer erfpachters de gemeentelijke aanbieding.

De komende jaren wordt de canon niet alleen herzien voor woningen, maar ook voor commercieel vastgoed. Globaal geldt dat de bij de CHET betrokken grondwaarde ruim 50% commerciële bestemmingen betreft en een kleine 50% particuliere woningen.

Het canonpercentage bij conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht

Het conversiebeleid van tijdelijke naar voortdurende erfpacht geeft erfpachters met Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht, de mogelijkheid om over te gaan naar voortdurende erfpacht met een nieuw AB2000-tijdvak.

Dit betreft ca. 50 bedrijfsmatige tijdelijke erfpachtrechten die tussen 2016 en 2022 aflopen, vooral op de grootstedelijke bedrijventerreinen zoals Overamstel en de Noordelijke IJoevers.

Op dit moment zijn er geen particuliere woningen meer die op de betreffende tijdelijke erfpachtrechten staan (behoudens de Vicarierechten², waarvoor in het kader van de Overstapregeling een omzettingsregeling zal worden voorgedragen).

De gemeente hanteert hierbij de berekeningswijze van het canonpercentage volgens art. 7.1 van de AB2016. Deze erfpachters bepalen zelf het moment van aanvraag tot conversie en hebben daarmee invloed op het tijdstip (en daarmee indirect op de hoogte van het canonpercentage) waarop de erfpachtaanbieding voor conversie naar de AB2000 wordt gedaan.

Over de meeste tijdelijke rechten is de gemeente reeds in gesprek met de erfpachter over conversie. Bij een aantal hiervan duurt dit overleg erg lang, omdat sommige van deze erfpachters “nog even wachten met het aanvragen van de conversie”, omdat de verwachting is dat het AB2000 canonpercentage nog steeds verder daalt.

Het raadsbesluit van 1 oktober 2014 voor bestaande erfpachtrechten

In het raadsbesluit van 1 oktober 2014 (gemeentebblad 3 oktober 2014, nr. 226/640) inzake het canonpercentage, heeft de Gemeenteraad in punt 6 bepaald: “voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten het ongewijzigde canonpercentage conform de artikelen 7.1, 8.2 en 9.2 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 te hanteren.”

Met als toelichting:

² in afwijking van de tijdelijke bedrijfsrechten, die tussen 2016 en 2022 aflopen, lopen de Vicarierechten (oorspronkelijk door de kerk uitgegeven erfpachtrechten), die voornamelijk woonbestemmingen betreffen, nog tot 2053 resp. 2064, waarbij de canon tot die datum als afgekocht geldt

“Voor wijzigingen van lopende erfpachtcontracten met de AB2000 blijven de AB2000 ongewijzigd van toepassing, zodat het gewijzigde uitgiftebeleid voor deze rechten geen gevolgen heeft. De meest voorkomende aanpassingen van bestaande erfpachtrechten zijn:

- *gemeentelijke aanbiedingen in het kader van de canonherziening einde tijdvak (CHET) van bestaande rechten naar nieuwe AB2000-tijdvakken*
- *bestemmings- en bebouwingwijzigingen van rechten met de AB2000*
- *tuin- en perceelsuitbreidingen van rechten met de AB2000*

Voor deze erfpachtaanbiedingen zal de gemeente het ongewijzigde canonpercentage hanteren (in het 4^e kwartaal van 2014 is dat 1,94%).”

Ook is toen besloten om bij conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht dezelfde berekeningswijze voor het canonpercentage te hanteren als voor gemeentelijke aanbiedingen in het kader van de canonherziening einde tijdvak.

Relatie met eeuwigdurende erfpacht

De gemeente heeft op 22 juni 2016 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd voor nieuwe uitgiften en bereidt de mogelijkheid voor dat erfpachters van voortdurende erfpacht kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Op basis van een advies van de Grondwaardecommissie heeft de gemeenteraad bij de besluitvorming over eeuwigdurende erfpacht op 22 juni jongstleden een methode (berekeningswijze) vastgesteld om het canonpercentage te bepalen, waarbij het canonpercentage voor de AB2016 een ondergrens van 2,39% en een bovengrens van 4,23% kent.

Ad 3. Kennis te nemen dat de canon nooit negatief kan worden

Als de daling van de staatsrente doorzet zou de situatie kunnen ontstaan dat deze negatief wordt. De gemeente acht “negatieve canons” in aanbiedingen voor canonherziening einde tijdvak en bij wijzigingen en uitbreidingen van erfpachtrechten met de AB2000 ongewenst omdat:

- De canon is bedoeld als (reële) vergoeding door de erfpachter voor het grondgebruik, en de werkelijke gebruikswaarde van Amsterdamse grond altijd hoger is dan nihil
- Canons voor nieuwe AB2000-tijdvakken, of voor (perceels)uitbreidingen, niet meer in verhouding staan tot de canons voor tijdvakken dan wel uitbreidingen die in de afgelopen jaren tot stand zijn gekomen. Dat kan als oneerlijk worden ervaren door erfpachters die een canon betalen die tot stand kwam in tijden toen de canonpercentages zich nog rond het langjarige gemiddelde van 4% bevonden
- Kosteloze uitbreidingen en wijzigingen tot een inkomstenderving leiden voor de gemeente

Het College is dan ook van mening dat een gebruiksvergoeding voor de grond altijd een waarde zou moeten hebben die positief is. Een situatie waarin de gemeente een erfpachter betaalt voor het gebruiken van gemeentelijke grond (met een positieve grondwaarde), wordt gezien als onlogisch en ongewenst.

Hierbij baseert het College zich mede op het Burgerlijk Wetboek (art 5:85 lid 2 BW) en op art 2 sub f) van de AB2000. De gemeenteadvocaat (NautaDutilh) bevestigt dat de verwoording in het BW en in de AB2000 zodanig is, dat daar uit voortvloeit, dat de canon een door de erfpachter te betalen bedrag moet zijn.

Dit uitgangspunt is ook van belang voor lopende gronduitgiften waarbij de AB2000 reeds vóór 1 oktober 2014 zijn toegezegd (en waar dus niet het bodempercentage van 3% geldt), indien het rendement op langlopende staatsleningen in 2017 lager dan 0% zou uitkomen.

Ad 4. Kennis te nemen van de verschillende mogelijkheden om het beleid inzake het canonpercentage voor de AB2000 voor bestaande erfpachtrechten te wijzigen

Medio 2014 daalde de langlopende staatsrente tot onder de 2,0%. In het raadsbesluit van 1 oktober 2014 is besloten tot een bodem van 3,00% bij nieuwe gronduitgifte onder de AB2000. Voor wijze van canonberekeningen voor bestaande erfpacht is toen de ongewijzigde berekeningswijze van het canonpercentage conform art. 7.1 van de AB2000 gehandhaafd.

Op 22 juni 2016 heeft de Gemeenteraad de AB2016 voor eeuwigdurende erfpacht vastgesteld, waarin het canonpercentage een ondergrens van 2,39% en een bovengrens van 4,23% heeft.

Nu de langlopende staatsrente (en daarmee het canonpercentage volgens art. 7.1 van de AB2000) de 0% lijkt te naderen, staat de gemeente voor de keuze of zij, gezien het bovenstaande, ook een bodempercentage voor AB2000-erfpachtaanbiedingen voor bestaande erfpachtrechten wil invoeren, om te voorkomen dat de gemeente in de toekomst canons gebaseerd op een canonpercentage van (vrijwel) 0% gaat aanbieden.

Hierbij spelen – zoals hiervoor reeds aangegeven - de volgende overwegingen een rol:

- De canon is bedoeld als (reële) vergoeding door de erfpachter voor het grondgebruik, en de werkelijke gebruikswaarde van Amsterdamse grond is aanzienlijk hoger dan nihil
- Bij zeer lage canonbedragen voor nieuwe AB2000-tijdvakken en voor uitbreidingen en wijzigingen van AB2000-rechten staan deze niet meer in verhouding tot de canons voor tijdvakken en uitbreidingen die in de afgelopen jaren tot stand zijn gekomen. Dat kan als oneerlijk worden ervaren door erfpachters die een canon betalen die tot stand kwam in tijden toen de canonpercentages zich nog rond het langjarige gemiddelde van 4% bevonden
- In tegenstelling tot nieuwe gronduitgifte (waarover het besluit van 1 oktober 2014 ging) is er bij bestaande erfpacht sprake van een bestaande contractrelatie
- Bij de CHET is de gemeentelijke canonaanbieding niet dwingend; wanneer de erfpachter zich hiermee niet kan verenigen, kan hij kiezen voor canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen; deze zijn niet gehouden aan de gemeentelijke canonpercentages
- (Vrijwel) kosteloze uitbreidingen en wijzigingen leiden tot een inkomstenderving voor de gemeentelijke grondexploitaties in transformatiegebieden
- (Vrijwel) kosteloze perceelsuitbreidingen en wijzigingen van commerciële (her)ontwikkelingen zoals hotels leiden tot onevenredige winsten voor projectontwikkelaars, ten koste van de residuele grondwaarde, die de gemeente volgens het grondprijsbeleid hiervoor zou ontvangen, waardoor de gemeente in de gelegenheid wordt gesteld, om die opbrengsten weer in de stad te investeren

Het canonpercentage is de afgelopen jaren gedaald van ca. 4% in 2011 naar 0,81% in het derde kwartaal van 2016.

Wanneer de gemeente geen “bodem” legt in het canonpercentage bestaande erfpachtrechten, zou het canonpercentage in het vierde kwartaal van 2016 uitkomen op 0,24% en kan in het canonpercentage in het eerste kwartaal van 2017 mogelijk uitkomen op (bijna) 0,0%.

Er zijn de volgende opties met betrekking tot het AB2000-canonpercentage voor bestaande erfpachtrechten:

1. geen bodempercentage; het percentage voor het 4^e kwartaal van 2016 wordt 0,24%, met een aanzienlijke kans dat dit daarna nog verder daalt naar (bijna) 0,0%
2. een bodempercentage van 0,24% (is gelijk aan het canonpercentage dat, bij ongewijzigd beleid, in het 4^e kwartaal van 2016 zou gelden)

3. een bodempercentage van 0,81% (is gelijk aan het canonpercentage dat momenteel in het 3^e kwartaal van 2016 geldt)
4. een bodempercentage van 2,39% (is gelijk aan het canonpercentage dat sinds 1 juli 2016 geldt voor eeuwigdurende erfpachtrechten met de AB2016)
5. een bodempercentage van 3,00% (is gelijk aan het canonpercentage dat sinds het raadsbesluit van 1 oktober 2014 geldt voor nieuwe gronduitgifte onder de AB2000)

De opties 4. en 5. leiden tot een forse stijging van het canonpercentage voor bestaande erfpachtrechten ten opzichte van het derde kwartaal van 2016 (0,81%). Daarom wordt in geval van de opties 4. en 5. een (ruime) overgangperiode geadviseerd, waarin gedurende 6 tot 12 maanden nog het huidige canonpercentage van 0,81% van toepassing is.

De financiële consequenties van deze opties ten opzichte van de bestuurlijk vastgestelde begroting 2016 zijn (onder de veronderstelling dat de langlopende staatsrente zich nog tot 2020 tussen 0,0% en 0,5% blijft bewegen):

Optie / bodem	Incidenteel gevolg voor grexen in transformatiegebieden	Incidenteel gevolg erfpachtresultaat tot 2020	Structureel gevolg voor erfpachtresultaat 2020-2070
a. geen	-/- ca. € 25 mln	-/- ca.1 mln per jaar	-/- ca.3 mln per jaar
b. 0,24%	-/- ca. € 22 mln	-/- ca. 0,7 mln per jaar	-/- ca. 2,7 mln per jaar
c. 0,81%	-/- ca. € 15 mln	-/- ca. 0,5 mln per jaar	-/- ca. 2,1 mln per jaar
d. 2,39%	-/- ca. € 5 mln	Geen	-/- ca. 0,6 mln per jaar
e. 3,00%	-/- ca. € 5 mln	Geen	geen

De derving van resp. € 5 mln in optie 4. en 5. komt door de overgangperiode (tot 1 juli 2017), waarin nog het percentage van 0,81% van toepassing zal zijn. De kans bestaat dat veel ontwikkelaars en commerciële erfpachters gedurende de overgangperiode “nog snel even” voor de 0,81% gaan, waardoor relatief veel wijzigingen / uitbreidingen tegen het 0,81% worden berekend.

Ad 5. Per 1 oktober 2016 een ondergrens van 3,00%, te hanteren voor het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 in gemeentelijke aanbiedingen voor bestaande erfpachtrechten, waarbij tot 1 juli 2017 een overgangstermijn geldt, met een ondergrens voor het canonpercentage van 0,81% (niveau derde kwartaal van 2016)

Om te voorkomen dat de gemeente bij erfpachtaanbiedingen voor CHET, conversie, uitbreidingen en wijzigingen een canon(stijging) van vrijwel nihil zou berekenen, is het noodzakelijk om een bodempercentage in te stellen.

Vanuit een evenwichtige afweging van de belangen van zowel gemeente als erfpachters heeft het College daarom besloten om – ondanks het aanwezige procesrisico- de berekeningswijze aan te passen en als ondergrens een canonpercentage van 3,00% te gaan hanteren voor gemeentelijke aanbiedingen voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 voor bestaande erfpachtrechten.

Dit percentage is gelijk aan het percentage voor nieuwe gronduitgifte onder de AB2000, waartoe is besloten op 1 oktober 2014.

Hierbij geldt een ruime overgangstermijn van 9 maanden, van 1 oktober 2016 tot 1 juli 2017, waarin voor deze erfpachtaanbiedingen met betrekking tot het canonpercentage nog een ondergrens van 0,81% wordt gehanteerd, die gelijk is aan het percentage dat in het derde kwartaal van 2016.

Dit besluit geldt voor de volgende wijzigingen van AB2000-rechten met een jaarlijks geïndexeerde canon:

- Bestemmingswijzigingen
- Bebouwingwijzigingen
- Tuinuitbreidingen

-
- Perceeluitbreidingen

Alsmede de gemeentelijke aanbiedingen naar de AB2000 bij:

- Canonherziening einde tijdvak
- Conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht

Het canonpercentage voor de (relatief kleine categorie) erfpachtrechten met een 10-jaar vaste en 25-jaar vaste canon op basis van artikel 8 en 9 van de AB2000 blijft ongewijzigd op resp. 2,90% en 3,25%, volgens het raadsbesluit van 25 november 2015.

Ad 6. De raadscommissie RO te informeren over dit besluit

Het vaststellen en wijzigen van erfpachtbeleid, waaronder de in punt 2 van deze voordracht genoemde bestendige gedragslijn van de afgelopen 15 jaar, is een collegebevoegdheid.

De Gemeenteraad heeft op 1 oktober 2014 in beslispunt 6 echter besloten : “voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten het ongewijzigde canonpercentage conform de artikelen 7.1, 8.2 en 9.2 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 te hanteren”.

Daarom worden de leden van de Raadscommissie RO niet alleen op de gebruikelijke wijze geïnformeerd, maar zijn zij ook reeds op 30 september 2016 schriftelijk geïnformeerd over dit Collegebesluit en de daaraan ten grondslag liggende overwegingen.

Financiële onderbouwing

Met het instemmen met punt 3 van deze voordracht wordt een mogelijk toekomstig verlies als gevolg van negatieve canonbedragen voorkómen. De omvang van dit mogelijke verlies is moeilijk in te schatten.

Het aanbieden van zeer lage canons (dan wel 0-canons) bij CHET, conversie, wijzigingen en uitbreidingen, leidt tot een derving van reeds geraamde erfpachtinkomsten gedurende de komende 50 jaar. Dit leidt tot een derving van het erfpachtresultaat t.g.v. de Algemene Dienst.

Dit verlies zou – bij niet-ingrijpen – uitkomen op ca. € 3 mln structureel gedurende de jaren 2017 – 2070.

Door het besluit om een bodempercentage van 3,00% te hanteren, wordt dit verlies voorkómen.

Wel zal er, door de overgangstermijn, waardoor tot 1 juli 2017 nog het vigerende canonpercentage van 0,81% als ondergrens van toepassing is, een potentiële inkomstenderving van naar inschatting ca. € 5 mln zijn op de gemeentelijke grondexploitaties in transformatiegebieden zoals Overamstel, Sloterdijk en Hamerstraatgebied. Zonder uw besluit zou deze derving vele malen groter zijn geweest.

De hoogte van dit bedrag is niet exact vast te stellen, maar hangt mede af van de mate waarin, en het moment waarop, erpachters/ontwikkelaars in deze gebieden tot transformatie over zullen gaan.

Reden bespreking

Op verzoek van het lid Van Osselaer (D66)

Uitkomsten extern advies

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd
Ter inzage gelegd

n.v.t.

KABINET: Financiële effecten van het bodempercentage voor AB2000 voor bestaande erfpachtrechten

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

E. Nieuwenhuis, RVE Grond en Ontwikkeling, 020-2544216,
e.nieuwenhuis@amsterdam.nl
