Hoofdstuk financieel

De financiële artikelen vormen een belangrijk onderdeel van het erfpachtcontract: hierin wordt bepaald dat (en wanneer) de canon moet worden voldaan, en wanneer (en op welke wijze) de canon kan worden aangepast.

Het BT heeft op 21 mei 2015 ingestemd met:

- het voorstel om in de tekst van de AB2016 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde."
- het voornemen het canonpercentage in de AB2016 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen.

In onderstaand kader staat een aantal punten waar nu een beslissing over wordt gevraagd. De grootste veranderingen ten opzichte van de laatst vastgestelde Algemene Bepalingen (de AB 2000) zijn:

Aanpassingsfactor

De aanpassingsfactor voor de indexcanon wordt in de AB 2016 gekoppeld aan de CPI van alle huishoudens. In de AB 2000 wordt de indexering -/- 1%" gehanteerd. Voorgesteld wordt om dit bij de AB 2016 niet te doen. De redenen hiervoor zijn;

- de cpi alle huishoudens is de meest "algemeen geaccepteerde" indicator voor de inflatie in Nederland;
- de indexering van de AB1994 en AB2000 is op dezelfde bron gebaseerd;
- de "indexering -/- 1%" in de AB2000 is voor eeuwigdurende erfpacht niet geschikt, omdat dan tot in het oneindige ieder jaar een reële vermindering met 1% krijgt, waardoor de canon (op de zeer lange termijn) niet meer de reële gebruikswaarde van het perceel weergeeft.

Vertragingsrente

In het betalingsartikel over boeterente wordt voorgesteld op te nemen dat als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt 6% per jaar over het openstaande bedrag. Als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, is de vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief. Dit is een verandering ten opzichte van de AB 2000. Gebleken is, dat de huidige wettelijke rente (ca. 3%), voor sommige erfpachters niet stimuleert om op tijd te betalen, omdat canon-wanbetaling voor hen een goedkopere "leenmogelijkheid" is dan externe financiering van kastekorten. Dit omdat de huidige vertragingsrente vaak lager is dan de externe financieringsrente voor erfpachters. Een minimum van 6% voorkomt het onbedoeld oplopen van het gemeentelijke debiteurensaldo om deze oneigenlijke reden.

Ad 4. Gevraagde beslissingen omtrent financiële artikelen:

In te stemmen met:

a. in de tekst van de AB2016 de hoogte van het canonpercentages niet exact te definiëren, maar wel de methode te omschrijven aan de hand van de door de GWC geadviseerde methode;

b. in afwijking van het GWC-advies, niet twee canonvarianten (geïndexeerde en vaste) opnemen, maar alleen een jaarlijks geïndexeerde canon Tijdens de inspraak zal de gemeente alsnog bezien of er vanuit de markt alsnog behoefte is aan twee canonvarianten;

a. indien u zou besluiten om de GWC te volgen, en twee canonsoorten aan te

bieden: te besluiten dat tussentijds switchen tussen indexcanon en vaste canon niet mogelijk is.

c. de inflatie voor de indexcanon te bepalen aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks *Alle huishoudens;*

d. als vertragingsrente voor verschuldigde openstaande bedragen 6% per jaar te hanteren en als het tarief van de wettelijke rente hoger is dan 6%, een vertragingsrente gelijk aan dit hogere tarief te hanteren;

e. de maandelijkse canonbetaling voor de AB2016 verder te onderzoeken, maar dit niet in de AB2016 vast te leggen (maar in de individuele erfpachtakte).

f.

Toelichting ad e. (alleen indexcanon; u heeft hierover reeds een notitie ontvangen voor het diner van 1 oktober)
De GWC heeft drie betaalmogelijkheden geadviseerd, met als argument dat de erfpachter zelf kan kiezen welke vorm het beste past bijzijn overige lasten:

- Eeuwigdurende indexcanon
- Eeuwigdurende vaste canon
- Eeuwigdurende afkoop

Uit de methode GWC volgt dat de indexcanon overeenkomt met de gebruikswaarde van het perceel. Bij de vaste canon zal de aanvangscanon hoger zijn dan de gebruikswaarde en zal de vaste canon op de lange termijn steeds lager worden dan de geïndexeerde canon – en dus ook lager dan de gebruikswaarde. De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gerealiseerde prijsontwaarding van het voorgaande jaar. Inflatie is (economisch gezien) geen risico, maar slechts het minder-waard-worden van het betaalmiddel in de loop van de tijd. Het (met een vaste canon uit te sluiten) risico is dan, dat de erfpachter bang is dat zijn toekomstige inkomsten (reëel gezien) zullen dalen.

Vaste canon of indexcanon?
Het BT heeft aangegeven, mede op basis van de consultatie, voorkeur te hebben om te kiezen voor één canonsoort. Bij het maken van een keuze voor een canonsoort spelen de volgende overwegingen en kanttekeningen een rol:

- Een van de ervaren knelpunten bij de AB2000 is, dat erfpachters de keuze tussen een indexcanon, een 10-jaar vaste en een 25-jaar vaste canon niet goed overzien, en niet-transparant vinden
- De GWC geeft niet aan wat de gevolgen voor de transparantie op de woningmarkt zijn, als er twee verschillende AB2016-canons naast elkaar bestaan: is de woningkoper in staat om het waardeverschil te waarderen tussen twee te-koop-staande woningen met AB2015, waarvan de ene een geïndexeerde canon heeft en de andere een vaste canon?
- Twee AB2016-canonsoorten leidt er toe dat de AB2016-afkoopformule voor tussentijdse afkoop minder eenvoudig en transparant wordt.

Advies is daarom om te kiezen voor één canonsoort in de AB2016. Het gevolg is wel dat het advies van de GWC niet geheel overgenomen wordt. Dit kan als "cherrypicking" gezien worden, met alle publicitaire nadelen die dat op kan leveren en met het risico dat derden dat zien als een "opening" om ook andere GWC-onderdelen ter discussie te stellen.

De vraag of de voorkeur uitgaat naar een vaste canon of indexcanon hangt af van de vraag of we de canon zien als een vergoeding voor het grondgebruik of als een financieringsvorm voor de grond.

Bezien vanuit de canon als gebruiksvergoeding
De erfpachter betaalt de canon aan de gemeente als vergoeding voor het gebruik van de grond, die immers van de gemeente is. In deze gedachte komt de canon idealiter overeen met de gebruikswaarde van de grond. Op de zeer lange termijn stijgt de gebruikswaarde van de grond (gemiddeld genomen) ongeveer met de inflatie, zie hiervoor de Herengrachtindex van 5.1.2e 5.1.2e Met een vaste canon zou (uitgaande van inflatie over de lange termijn) de gebruiksvergoeding ieder jaar iets lager worden ten opzichte van de gebruikswaarde van het perceel.
Vanuit de gedachte dat canon een vergoeding is voor het gebruik van de grond, gaat de voorkeur uit naar een jaarlijks geïndexeerde canon.

Bezien vanuit de financiering
Een andere benadering is, dat canonbetaling een financieringsvorm is voor de grond, als alternatief voor (hypothecair gefinancierde) grondaankoop of eeuwigdurende afkoop.
Een eeuwigdurende vaste canon is echter het beste te vergelijken met een eeuwigdurende aflossingsvrije hypotheek (een vorm die de Nederlandse markt niet kent).
Uitgaande van inflatie, op de lange termijn, leidt een eeuwigdurende vaste canon ertoe dat:

- De reële waarde van de canon, in de loop van de tijd, steeds lager wordt t.o.v. de gebruikswaarde van het perceel;
- De reële waarde van eventuele tussentijdse afkoop, steeds lager wordt, naarmate de afkoop later plaatsvindt;
- De aanvangscanon hoger is dan bij een indexcanon;

Indien de gemeente erfpacht primair als financieringsvorm ziet, concurreert de gemeente feitelijk met de banken en biedt een alternatieve hypotheekvorm aan, zonder aflossingsverplichting en met aantrekkelijke fiscale aspecten. De vraag is, of de gemeente het aanbieden van een alternatieve hypotheekvorm tot haar taken moet willen rekenen.

Gelet op het bovenstaande wordt u geadviseerd, om te kiezen voor:

- Alleen een jaarlijks geïndexeerde canon (en niet daarnaast een vaste canon-variant, zoals de GWC heeft geadviseerd)

Switchen tussen vaste en indexcanon?
Mocht u desondanks kiezen voor het aanbieden van zowel een indexcanon als een vaste canon: de banken hebben verzocht, om tussentijds switchen (bijv. op het moment van woningoverdracht) mogelijk te maken. Dit betreft zowel de switch van indexcanon naar vaste canon, alswel de switch van vaste canon naar indexcanon.
Voordelen van tussentijds switchen:

- Meer keuzevrijheid voor de erfpachter
- Woningen worden ietsje beter verkoopbaar doordat switchen meer mogelijkheden biedt

Nadelen van tussentijds switchen:

- Iedere extra keuzemogelijkheid maakt het stelsel minder transparant voor erfpachters
- Switchen leidt tot uitvoeringskosten (administratie, notaris)
- Gemeentelijke canoninkomsten worden minder voorspelbaar
- Administratief wordt het zeer lastig, om direct na het switchen, de juiste canon te factureren (zeker ingeval van de maandelijkse betaling, waarnaar de gemeente streeft); dit kan leiden tot extra administratieve handelingen en/of verrekeningen

Advies: niet de mogelijkheid aanbieden, om tussentijds te switchen tussen indexcanon en vaste canon (en andersom).

Toelichting ad f. (indexering Cpi)

Indien u kiest voor een indexcanon, speelt de vraag met welke indexeringsvoet deze canon jaarlijks aangepast moet worden. De GWC adviseert de gerealiseerde geldontwaarding van het voorgaande jaar als index. Dit is "de inflatie" in de Nederlandse volksmond, waarbij doorgaans de CPI alle huishoudens van het CBS gehanteerd wordt. Er zijn echter ook andere indexeringsvormen mogelijk, bijvoorbeeld:

- Europees geharmoniseerde prijsindex (HICP)
- Prijsontwikkeling Nederlandse koopwoningen (CBS; 2015 = 89% van 2010)
- Prijsontwikkeling Noord-Hollandse koopwoningen (CBS; 2015 = 91% van 2010)
- Economische groei (BBP) voor Nederland (CBS)
- Economische groei (BBP) voor Noord-Holland (CBS)

Voor een breed gedragen index voor het aanpassen van de indexcanon is het van belang dat deze:

- door een gezaghebbend onafhankelijk instituut wordt vastgesteld,
- maatschappelijk onomstreden is,
- structureel beschikbaar is en blijft (omdat de AB2016 eeuwigdurend zijn, moet de index ook nog in het jaar 2238 beschikbaar zijn),
- voor alle categorieën erfpachters representatief en logisch is (zowel voor wonen als voor niet-wonen, zowel in Centrum als in Zuidoost),
- niet al te conjunctuurgevoelig is (geen "varkenscyclus")
- niet leidt tot afroming van de woningwaardegroei (Startdocument), maar de gemeente slechts compenseert voor de geldontwaarding,
- tot een betaalbare canon leidt (waardegroei van je woning vertaalt zich pas op het verkoopmoment in je portemonnee, dus zolang je er woont, heb je die nog niet contant beschikbaar),
- Leidt tot een stabiele canoninkomstenreeks voor de gemeentebegroting

De "CPI alle huishoudens" voldoet van de onderzochte indices het beste aan deze eisen:

- Wordt iedere maand door het CBS gepubliceerd, deze methode is maatschappelijk algemeen aanvaard en de publicatie is voor iedereen toegankelijk.
- Is maatgevend voor o.a. de Rijksbegroting, cao's, uitkeringen en pensioenen, en zal daarom hoogstwaarschijnlijk tot in lengte van jaren blijven bestaan.
- Op de zeer lange termijn stijgt de gebruikswaarde van de grond (gemiddeld genomen) ongeveer met de inflatie (CPI), zie hiervoor de Herengrachtindex van prof. Eichholtz.
- In normale economische omstandigheden worden veel lonen en uitkeringen met de cpi geïndexeerd (canonindexering met de CPI sluit dus aan bij de portemonnee van de erfpachter).

Andere indices hebben nadelen, die de CPI niet heeft. Vastgoedindices kunnen sterk verschillen per segment (wonen, niet-wonen) of per wijk/stadsdeel (Centrum versus Zuidoost). Specifiek Amsterdamse indices worden niet structureel, algemeen toegankelijk, gepubliceerd door gerenommeerde, onafhankelijke instituten, en zijn bovendien nog steeds een gemiddelde tussen duurdere en minder dure buurten (dus voor een willekeurige erfpachter niet representatiever dan de CPI).

Advies

Gelet op het bovenstaande, is het advies in inhoudelijke zin om aan te sturen op:

- Omwille van de transparantie van het nieuwe stelsel, niet voor twee, maar voor één canonvorm te kiezen
- Te kiezen voor een indexcanon
- Deze indexcanon jaarlijks met de CPI (reeks alle huishoudens) te indexeren