Bijdrage aan BT-notitie over GWC-rapport

De GWC stelt, dat de WOZ-methode zowel voor wonen als voor niet-wonen kan worden gebruikt.
De gemeente neemt over, dat de WOZ-methode voor koopwoningen een geschikte methode is. Voor niet-woonbestemmingen onderzoekt de gemeente, in hoeverre het mogelijk is om dezelfde factoren (WOZ-waarde, opstalwaarde, verouderingsfactor) te hanteren.

Voor markthuurwoningen ligt hier een complicatie, want de WOZ gaat uit van de fictie van vrije beschikbaarheid. Dit komt er in de praktijk op neer, dat voor huurwoningen eenzelfde WOZ-waardering geldt als voor koopwoningen. Wanneer echter erfpachtrechtelijk een huurbestemming is vastgelegd, is het niet reëel om dan de (doorgaans hogere) grondwaarde voor koopwoningen in rekening te brengen.
Er zijn daarom twee opties:

a. Ook voor markthuurwoningen wordt voortaan de grondwaarde voor koopwoningen gehanteerd; de erfpachtrechtelijke bestemming "huurwoning" vervalt dan
b. Voor markthuurwoningen wordt, in afwijking van het GWC-advies, een lagere grondwaarde dan voor koopwoningen gehanteerd; de erfpachtrechtelijke bestemming "huurwoning" blijft bestaan.

Het BT wordt gevraagd, een keuze uit deze twee opties te maken.

De GWC stelt voor nieuwe gronduitgifte eenzelfde methode voor als voor bestaande erfpacht
De gemeente neemt over dat voor nieuwe gronduitgifte eveneens de residuele methode geldt. Wel wordt hierbij aangetekend dat er, op het moment van nieuwe gronduitgifte, veelal nog geen WOZ-waarde bestaat. De gemeente zal de residuele grondwaarde bij uitgifte dan ook niet baseren op de WOZ-waarde, maar op de verwachte marktwaarde van de te realiseren objecten. Waarbij kan worden opgemerkt, dat de WOZ-waardering t.z.t. gebruik zal maken van dezelfde bronnen.

De GWC stelt zowel een vaste als een geïndexeerde canon voor
De GWC adviseert, naast een indexcanon, ook een eeuwigdurende vaste canon. Deze keuze wordt overigens slechts vrij summier gemotiveerd.

De gemeente stelt hierbij de volgende kanttekeningen:

- 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
- Ervan uitgaande dat de indexcanon, via de methode-GWC, overeenkomt met de gebruikswaarde van het perceel, zal voor de vaste canon 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
- Inflatie is (economisch gezien) geen risico, maar slechts het minder-waard-worden van het betaalmiddel in de loop van de tijd. Het (vermeende) risico is dan, dat de erfpachter bang is dat zijn toekomstige inkomsten (reëel gezien) zullen dalen.
- Deze keuze wordt gepresenteerd als keuzevrijheid voor de eerstkiezende erfpachter bij nieuwe uitgifte of bij overstap. Maar de opvolgende woningkoper is dan wel gebonden aan de canonkeuze van zijn voorganger
- De GWC geeft niet aan wat de gevolgen voor de transparantie op de woningmarkt zijn, als er twee verschillende AB2015-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 AB2015-canonsoorten leidt er ook toe, dat de AB2015-afkoopformule voor tussentijdse afkoop minder eenvoudig en transparant wordt.

Samengevat: het BT wordt geadviseerd om te overwegen, of een eeuwigdurende vaste canon wel gewenst is, om de volgende redenen:
- Minder transparantie op de woningmarkt zijn, wanneer er twee verschillende AB2015-canons naast elkaar bestaan
- Keuze ligt voor altijd vast – dus geen keuze voor opvolgende woningkoper
- De aanvangscanon is bij een vaste canon beduidend hoger dan bij de indexcanon

Ambtelijk advies is, om in de AB2015 alleen de keuze te laten tussen:
- Eeuwigdurende afkoop
- Jaarlijks geïndexeerde canon

De GWC stelt voor om de geïndexeerde canon jaarlijks te indexeren met de cpi
Het BT wordt geadviseerd, dit over te nemen.

De GWC stelt het canonpercentage cf. de methode Francke en Frijns voor
De GWC stelt:
Geheel in lijn met de eerdere conclusies van de commissie-Frijns & Francke (2013) adviseren wij het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten. Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage nu niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens van onderstaande grootheden. Het canonpercentage is derhalve een functie van:
• de reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en
bovengrens respectievelijk 1% en 3%. Echter, voor de kwalificatie 'eeuwigdurend' bestaan geen staatsobligatiereferenties;
• de verwachte inflatie; de gebruikte waarde daarvoor is in de regel 2%, de inflatiedoelstelling van de
Europese Centrale Bank. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;
• een risico-opslag van 1,5% tot 2%.

In de AB2000 wordt het canonpercentage ieder kwartaal vastgesteld. Dit wordt zowel door de gemeente als door erfpachters minder wenselijk ervaren, mede omdat de grondprijzenbrief en grondprijsadviezen doorgaans een jaar geldig zijn.
Advies is daarom, om in de AB2015 één canonpercentage te hanteren per kalenderjaar.

De reële rente komt ongeveer neer op de langstlopende staatsrente minus de inflatieverwachting.
De GWC geeft aan dat er echter geen eeuwigdurende staatsrentereeks bestaat.
De enige staatsrentereeks die momenteel door instanties CBS en DNB wordt gepubliceerd, is de 10-jaars staatsrente. Deze is echter lager en aanzienlijk conjunctuurgevoeliger dan de langstlopende reeks.
Opties zijn daarom:
- Hanteren van de langstlopende reeks (hoewel die niet openbaar wordt gepubliceerd door een gezaghebbend instituut)
- Hanteren van de 10-jrs staatsrente (hoewel deze lager en beweeglijker is dan de langstlopende reeks)
- Hanteren van een functie van de 10-jrs staatsrente, die (qua hoogte en beweeglijkheid) het dichtst uitkomt bij de eeuwigdurende reeks

Het BT wordt geadviseerd, hieruit een keuze te maken.

De inflatieverwachting wordt door de GWC geadviseerd op "in de regel 2%". Voorstel voor het BT: voor het berekenen van de reële rente wordt bovengenoemde rentereeks verminderd met 2%. In die (volgens de GWC uitzonderlijke) gevallen dat die 2% niet klopt, biedt de door de GWC geadviseerde boven- en ondergrens voldoende bescherming tegen "rariteiten".

Voor de reële rente stelt de GWC een onder- en bovengrens voor van resp. 1% en 3%. Deze wordt vermeerderd met een risico-opslag van 1,5% tot 2%. Een logische interpretatie is dan, om voor het canonpercentage een ondergrens te nemen van 3,0% (= 1% bodem + 2% opslag) en een bovengrens van 4,5% (= 3% bovengrens + 1,5% opslag).

Samengevat: inzake het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2015 te kiezen voor:

- Het volgen van de door de GWC geadviseerde methode, met een concrete, herleidbare uitwerking in de tekst van de AB2015
- Eenmaal per jaar vaststellen van het canonpercentage
- Het canonpercentage te baseren op de … reeks voor rendement op staatsleningen, verminderd met een inflatieverwachting van 2,0% en vermeerderd met een opslag van 1,5% tot 2,0%
- Voor het canonpercentage een ondergrens van 3,0% en een bovengrens van 4,5% te hanteren

De financiële gevolgen van dit voorgestelde canonpercentage zijn, dat het canonpercentage in de regel redelijk overeenkomt met de rentes op de hypotheekmarkt. Gevolg hiervan is dat – naar verwachting – erfpachters (gezien vanuit hun woonlasten) redelijk evenwichtig zullen kiezen tussen canonbetaling en afkoop. Alleen in tijden met een hoge marktrente (> 4,5%) zal canonbetaling voor erfpachters aantrekkelijker zijn dan afkoop. In dat geval zullen relatief veel erfpachters kiezen voor canonbetaling.
Vermoedelijk gevolg van dit canonpercentage is dat de gemeentelijke leenschuld a.g.v. erfpacht onder normale economische omstandigheden niet sterk zal stijgen, maar in tijden met een hoge marktrente wel relatief fors kan toenemen.

In de tekst van de AB2015 kan dit bijvoorbeeld als volgt worden weergegeven:
Het canonpercentage is gelijk aan het rendement op de 5 langstlopende Nederlandse staatsleningen, vastgesteld … maanden voor ingang van het betreffende jaar, vermeerderd met een opslag van …%, waarbij het canonpercentage een ondergrens heeft van 3,0% en een bovengrens van 4,5%.

<u>De GWC stelt voor, om bij de overstap "rekening te houden met bestaande situaties" (aanbeveling 3, blz. 77)</u>
Globaal genomen zijn er de volgende categorieën erfpachtrechten in het huidige stelsel:

- Afgekochte rechten tot 20xx (in de ervaring van de erfpachter: tot 20xx een betaalverplichting van € 0) → dit betreft ca. 75% van de huidige erfpachtrechte
- Rechten met relatief lage (wel/niet geïndexeerde) canon tot 20xx → dit betreft ca. 15% van de huidige erfpachtrechten
- Rechten met relatief hoge (wel/niet geïndexeerde) canon tot 20xx → dit betreft ca. 15% van de huidige erfpachtrechten

Deze huidige canon/afkoopsom kan als volgt tot stand zijn gekomen:

- Nieuwe gronduitgifte
- Canonherziening o.b.v. taxatierapport
- Canonherziening o.b.v. gemeentelijke aanbieding

- Verlengde afkoop
- Splitsing van voormalig corporatierecht
- En voor al deze soorten kan er evt. ook weer sprake zijn geweest van een tussentijdse aanpassing door bijvoorbeeld bestemmingswijziging

Advies aan het BT is om het advies van de GWC over te nemen, en als volgt in te vullen:

- Op het moment van overstap wordt berekend wat (o.b.v. de WOZ-2014) de nieuwe grondwaarde en canon wordt; deze nieuwe canon (geïndexeerd) wordt pas van toepassing na de einddatum van het huidige tijdvak
- Indien het huidige tijdvak is afgekocht tot 20xx: tot 20xx blijft de betaalverplichting € 0, pas vanaf 20xx gaat de nieuwe canon in
    - De erfpachter heeft hierbij de optie om deze toekomstige canonverplichting eeuwigdurend af te kopen, hetzij op het moment van overstap, hetzij op ieder willekeurig tussentijds moment (bijvoorbeeld bij woningoverdracht)
- Indien het huidige tijdvak canonbetalend is: tot 20xx blijft de betaalverplichting € 0, pas vanaf 20xx gaat de nieuwe canon in
    - Wel geldt voor de huidige canon, vanaf het moment van overstap, de AB2015-betaalvoorwaarden (maandelijkse betaling, AB2015 indexering)
    - De erfpachter heeft altijd de optie om desgewenst de (huidige + toekomstige) canon eeuwigdurend af te kopen
    - Indien de nieuwe canon na 20xx lager zou uitvallen dan de huidige canon, gaat reeds vanaf het moment van overstap een nieuwe, eeuwigdurende canon in; deze is een gewogen gemiddelde van de huidige en de toekomstige canon

Deze uitwerking heeft de volgende voordelen:

- De financiële rechten en plichten van het huidige tijdvak (bijv. lage canon, of afgekochte canon) worden volledig gerespecteerd
- Niemand gaat op korte termijn meer of minder betalen, maar iedereen krijgt bij overstap zekerheid over de hoogte van zijn toekomstige canon
- Niemand krijgt op het overstapmoment de verplichting om in één keer een afkoopsom te betalen (een evt. betaalverplichting kan dus geen verhindering zijn om over te stappen)
- Iedere erfpachter krijgt, na afloop van zijn huidige tijdvak, de keuze tussen eeuwigdurende canonbetaling en eeuwigdurende afkoop (ook degenen die nu hebben afgekocht)
- Deze overstapmethode is voor iedereen begrijpelijk; er hoeft nu niets te worden verrekend (de erfpachter wordt niet geconfronteerd met ingewikkeld ogende berekeningen)
- De erfpachters die – in hun beleving – nu teveel betalen (bijv. G-buurt Zuidoost), krijgen reeds nu de mogelijkheid van een lagere canon
- De gemeentelijke erfpachtinkomsten blijven op korte en middellange termijn stabiel; de overstap leidt niet tot grote jaarschommelingen in de gemeentelijke jaarrekening en balans

De volgende aspecten van deze uitwerking verdienen wel aandacht:

- Voor vrijwel alle overstappende rechten gelden straks twee canons:
    - De eeuwigdurende canon, die pas vanaf 20xx verschuldigd is
    - De huidige betaalverplichting, die nog tot 20xx verschuldigd is (in ca. 70% van de gevallen is dat € 0, omdat het huidige tijdvak is afgekocht)

  Dit moet goed worden uitgevoerd en gecommuniceerd, zowel in de gemeentelijke registratie (Hermes) alswel naar de erfpachter, de woningkoper en zijn hypotheekbank toe
- De huidige canon wordt wel vanaf het overstapmoment geïndexeerd met de volle inflatie (i.t.t. inflatie -/- 1% voor de meeste huidige canons); hier staan echter de volgende voordelen tegenover:

- Maandelijkse betaling onder AB2015 i.p.v. de halfjaarlijkse vooruitbetaling onder de huidige AB's
- Wanneer de gemeente bij overstap alle aktekosten draagt, bespaart de erfpachter wel de toekomstige CHET-kosten (t.o.v. het huidige beleid, waarin 50% van de akte- en taxatiekosten worden gedeeld, is dat ca. € 800 à € 1.000 per woning)

Ter illustratie: wanneer uit de GWC-methode een nieuwe canon van € 1.500/jaar komt, leidt bovengenoemde overstapmethode tot de volgende mogelijke aanduidingen in Hermes:

- Canon = € 1.500; betaalverplichting tot 20xx: € 0; daarna € 0
  - *Indien eeuwigdurend wordt afgekocht*
- Canon = € 1.500; betaalverplichting tot 20xx: € 0; daarna € 1.500
  - *Indien reeds tot 20xx was afgekocht*
- Canon = € 1.500; betaalverplichting (oneindig) € 1.500
  - *Indien nieuw uitgegeven onder AB2015*
- Canon = € 1.500; betaalverplichting tot 20xx: € 800; daarna € 1.500
  - *Indien nu canonbetalend voor € 800/jaar*