Gemeente Amsterdam

Indexcanon, vaste canon en wijze van indexering Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen) en wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 24 september 2015

In het BT van 10 september is gevraagd om een nadere informatie voor:

- de keuze voor een index- of een vaste canon
- de wijze van indexering van de indexcanon

Advies van de GWC over canonsoorten

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 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 prof. Eichholtz. 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.

De GWC veronderstelt dat de canon dan wel afkoopsom over de gehele (oneindige) erfpachtperiode, netto-contant, overeenkomt met de netto-contante gebruikswaarde van het perceel cq. de erfpachtgrondwaarde. Gelet op de Herengrachtindex (die stelt dat de waarde per jaar gemiddeld met de inflatie toeneemt) komt, bij een geïndexeerde canon, de aanvangscanon overeen met de aanvangsgebruikswaarde van het perceel. Bij een vaste canon daarentegen zal, bij genoemde uitgangspunten, de aanvangscanon hoger uitkomen dan de aanvangsgebruikswaarde van het perceel.
Deze stelling kan ook worden omgekeerd: indien de aanvangscanon overeenkomt met de aanvangsgebruikswaarde van het perceel, geldt (netto-contant) over de lange termijn, uitgaande van de Herengrachtindex, bij een geïndexeerde canon: de netto-contante waarde van de canon komt overeen met de netto-contante gebruikswaarde van het perceel.
Bij een vaste canon geldt echter, indien de vaste aanvangscanon overeenkomt met de aanvangsgebruikswaarde van het perceel, dat de netto-contante waarde van de canon over de hele erfpachtperiode lager is dan de netto-contante gebruikswaarde van het perceel.

Kortom, 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.
De hypotheekmarkt is dan het referentiepunt. De hypotheekmarkt kent geen geïndexeerde hypotheekvormen. De hoogte van de rentevoet hangt af van de rentevaste periode. Hoe langer deze periode, hoe groter het renterisico voor de geldschieter.
Door veranderde regelgeving op de hypotheekmarkt is de annuïtaire hypotheek tegenwoordig de norm, waar voorheen de aflossingsvrije hypotheek gangbaar was. De annuïtaire hypotheek leidt (gedurende de eerste 30 jaar) tot hogere woonlasten.
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;
- De reële waarde van de gemeentelijke canoninkomsten ieder jaar afneemt;
- De canon – omdat deze geen relatie meer heeft met de grondwaarde – als een soort belasting wordt gezien;
- De canonstijging bij een tussentijdse wijziging, op lange termijn, niet meer in verhouding staat tot de oude (inmiddels lage) vigerende canon.

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. Dit kan leiden tot een stukje "waardecreatie" doordat de woonlasten, bij canonbetaling, lager zijn dan bij afkoop, hetgeen leidt tot extra bestedingsruimte. Deze bestedingsruimte kan, afhankelijk van de casus, neerslaan bij de gemeente, de ontwikkelaar of de erfpachter. De vraag is, of de gemeente het aanbieden van een alternatieve hypotheekvorm tot haar taken moet willen rekenen.

Wijze van indexering

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),
- een relatie heeft met de woningmarkt
- 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

In onderstaande tabel zijn deze argumenten gewogen per beschikbare vorm van indexering.

	CPI alle huishoudens	HICP	Koopwon. NL	Koopwon. NH	BBP NL	BBP NH
Gezaghebbend	+	o	+	+	+	+
Onomstreden	+	o	o	o	+	+
Altijd beschikbaar	+	?	+	+	+	+
Woningmarkt	o	o	+	++	o	o
Representatief	+	o	-	o	-	o
Conjunctuur	+	+	--	--	o	o
Betaalbaar	+	o+	-	-	o	o
Gemeentebegroting	+	+	-	-	-	-
Totaalscore	**+**	**o**	**-**	**o**	**o**	**o**

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