Kaders Overstapregeling

In het verslag van het overleg met 5.1.2e *– 30 september 2014 – staat o.a. het volgende:*

Wat betreft de overstap is het idee van de wethouders nu: erfpachters die halverwege hun tijdvak over willen stappen krijgen die mogelijkheid.
Als zij canon betalen en hun canon gaat omlaag bij overstap dan gaat deze lagere canon meteen in. Mensen die een hogere canon zouden krijgen wachten waarschijnlijk met overstappen.
Voor mensen die hebben afgekocht kan een nieuwe berekening voor de afkoopsom gemaakt worden. Als dit bedrag hoger is dan reeds betaald, zullen zij het verschil moeten bijleggen om over te kunnen stappen naar eeuwigdurend. In het geval de afkoopsom lager is dan reeds betaald dan kunnen zij overstappen naar eeuwigdurend maar zullen zij geen geld terug krijgen. Daarbij kwam de vraag naar voren of het juridisch mogelijk is hier onderscheid in te maken. Kan je erfpachters waarbij de afkoopsom hoger uitvalt wel bij laten betalen terwijl je erfpachters waarvoor een lagere afkoopsom is vastgesteld niet compenseert?

Dit leidt bij mij tot de volgende bedenkingen:

1. wanneer je voor canonbetalende rechten hanteert: “na overstap meteen nieuwe canon”, dan:
    a. zal ca. 80% van de canonbetalende erfpachters (degenen die nu een relatief lage canon hebben) voorlopig niet overstappen
    b. zullen slechts diegenen overstappen, die daardoor goedkoper uitkomen (ca. 10-20% van de canonbetalende erfpachters)
    c. leidt dit tot spectaculaire canondalingen voor grote canonbetalende kantoren (waarvoor de grondwaarde sinds uitgifte soms is gehalveerd) en ander groot canonbetalend commercieel vastgoed, waarvoor de belegger heeft “misgespeculeerd”
    d. verliest de gemeente op korte termijn dus geld (en overschrijd je daarmee de kaders van het coalitieakkoord)
    e. geeft de gemeente eigenlijk “staatssteun-achteraf” aan GAK-gebouw, Amstelkwartier en Westermoskee, en aan nog meer van dat soort “financieringsconstructies via de erfpacht”
2. dit voorstel leidt tot een andere overstapbenadering voor canonbetalende en voor afgekochte rechten (dat leidt tot een mogelijke speculatiewinst ingeval een canonbetalende erfpachter “even snel afkoopt” om onder het (wellicht voordeliger) afkoopregime te vallen, en dan meteen converteert
3. 5.1.2b
4. het is mij nog onduidelijk, wat we precies nemen als “de destijds betaalde afkoopsom”; is dat:
    a. het nominale destijds betaalde bedrag? of een geïndexeerde variant daarvan?
    b. is dat het destijds betaalde totaalbedrag, ook al is inmiddels 40 van de 50 jaar (waarvoor destijds is betaald) verstreken?
        i. dat zou oneerlijk zijn tegenover canonbetalende erfpachters in hetzelfde bouwblok, die ook reeds voor 40 jaar canon hebben betaald, en in het nieuwe systeem wel een canon moeten betalen
    c. je kunt je dan wellicht beter baseren op “de actuele restantwaarde”, ofwel: het aandeel van de nog resterende jaren in de destijds betaalde afkoopsom, geïndexeerd naar 2015
5. basering van de overstap op “de reeds betaalde afkoopsom” kan betekenen dat de gemeente massaal speculatierisico van beleggers overneemt: voor vrijwel alle afgekochte kantoren geldt dat de actuele grondwaarde veel lager ligt dan het bedrag waarvoor destijds is afgekocht, toen de marktprijzen nog hoog lagen; dit voorstel betekent dat we het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend “gratis weggeven” aan kantoorbeleggers, terwijl veel bewoners er wel voor moeten betalen…
    a. het eventueel terugbetalen ingeval van tussentijdse grondwaardedaling sinds het afkoopmoment kan, op zeer korte termijn, leiden tot een terugbetaling van ca. € 0,3 à 0,5 mrd aan kantoorbeleggers
6. voor woningen moet je de waarde van “het feit dat iemand tot 20xx heeft afgekocht” niet relateren aan de hoogte van de afkoopsom, maar aan de resterende afkoopduur. Want:

a. juridisch gezien is “afgekocht tot 20xx” slechts: “het recht om tot 20xx niets meer te hoeven betalen voor het grondgebruik”
b. indien twee identieke huizen te koop staan, beide afgekocht tot 2050; de één tegen € 5.000 en de ander tegen € 50.000 afgekocht, dan zal de koper voor beide woningen exact hetzelfde bedrag betalen; hij betaalt nl. niet aan de vorige bewoner een bedrag “omdat die voor € 5(0).000 heeft afgekocht”, maar alleen een bedrag voor het feit dat-ie tot 2050 geen canon meer hoeft te betalen (ongeacht het bedrag waartegen de vorige bewoner heeft afgekocht); het is daarom oneerlijk tegen erfpachters van afgekochte woningen, om het bijbetaalbedrag naar eeuwigdurend af te laten hangen van de historische afkoopsom
    i. want voor beide woningen is, bij de laatste overdracht, door de huidige erfpachter exact hetzelfde bedrag betaald “voor het feit dat de woning tot 20xx is afgekocht”
c. bij uitgeponde corporatiewoningen komt daar bovendien bij dat er twee afkoopsommen zijn opgenomen: de werkelijk door de corporatie betaalde afkoopsom (laag), en een fictieve, nooit betaalde info-afkoopsom (hoog); welke afkoopsom neem je dan als uitgangspunt?

7. het relateren van de bijbetaling aan de hoogte van de destijds betaalde afkoopsom, benadeelt erfpachters van woningen waarvan de vorige bewoners tegen een lage prijs hebben afgekocht; deze groep erfpachters zal daarom niet snel overstappen.

Mocht men het overstapbeleid in deze lijn willen vormgeven, dan zou ik adviseren om het overstapbeleid als volgt vorm te geven:

Voor canonbetalende rechten:
- bij overstap wordt de “basiscanon o.b.v. de methode-commissie” berekend
- de eeuwigdurende canon wordt het gewogen gemiddelde tussen de huidige canon en die commissie-canon
    - gewogen gemiddelde: netto contant naar rato van de nog resterende looptijd van het tijdvak)

Voordelen hiervan:
- dit voorkomt een grote inkomstendaling door de overstap van degenen die erop vooruit gaan (overstap blijft hiermee binnen de kaders van het coalitieakkoord)
- dit voorkomt dat de gemeente moet afboeken op constructies zoals GAK-gebouw, Amstelkwartier en Westermoskee
- dit bevordert dat ook erfpachters die nu een relatief lage canon hebben, zullen overstappen

Voor afgekochte rechten (indien het College toch wil dat de bijbetaling gebaseerd wordt op de hoogte van de destijds betaalde afkoopsom):
- als restantwaarde voor de reeds betaalde afkoopsom wordt genomen: “de actuele restantwaarde” van de destijds betaalde afkoopsom
- er moet altijd iets worden bijbetaald als verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend (bijv. minimaal 5% van de eeuwigdurende afkoopsom, of een percentage dat afhankelijk is van de resterende duur van het lopende tijdvak)
    - hiermee voorkom je dat alle kantoorbeleggers gratis kunnen overstappen
- indien de nieuwe afkoopsom niet hoger uitkomt dan de actuele restantwaarde van de destijds betaalde afkoopsom, wordt alleen de bovengenoemde minimumbijbetaling gevraagd
- indien de nieuwe afkoopsom wel hoger uitkomt dan de actuele restantwaarde van de destijds betaalde afkoopsom (plus de bovengenoemde minimumtoeslag), wordt het verschil tussen beide afkoopsommen als bijbetaling gevraagd

Voordelen:
- je voorkomt dat erfpachters van kantoren “gratis kunnen overstappen”
- je voorkomt oneerlijke verschillen tussen canonbetalende en afgekochte erfpachtrechten