Gemeente Amsterdam

3. Financiële verrekening bij tussentijdse overstap van een bestaand erfpachtrecht naar eeuwigdurend

kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	20 mei 2016

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van de uitgangspunten bij een tussentijdse overstap naar het eeuwigdurende stelsel, zoals het college deze heeft vastgesteld op 19 januari 2016.
2. Kennis te nemen van de zes varianten waarop de financiële verrekening van een tussentijdse overstap van canonbetalende en afgekochte voortdurende erfpachtrechten naar het eeuwigdurende stelsel kan plaatsvinden.
3. Kennis te nemen van de voor- en nadelen van de zes varianten.
4. Aan te geven welke doelen zwaarder wegen ten aanzien van de aan te bieden varianten: veel overstappers, transparantie in de markt (cq minder keuzevrijheid), direct financieel afrekenen.
5. Ten aanzien van de zes varianten aan te geven of:
   a. u zich aansluit bij ons advies om omwille van de transparantie maximaal 4 varianten aan te bieden (en hiermee de inspraak in te gaan) of tot en met de inspraak zes varianten in de uitwerking mee wilt nemen;
   b. u in elk geval de varianten 1 en 4 (directe afkoop voor reeds afgekochte en canonbetalende rechten) wilt opnemen in de uitwerking van de Overstapregeling;
   c. u een voorkeur heeft voor variant 2 (canonmiddeling) of variant 3 (uitgestelde canonbetaling) voor reeds afgekochte rechten;
   d. u een voorkeur heeft voor variant 5 (canonmiddeling) of variant 6 (uitgestelde canonbetaling) voor canonbetalende rechten.

Korte toelichting / samenvatting

In deze notitie worden zes varianten toegelicht op basis waarvan de financiële verrekening bij een tussentijdse overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend recht voor woningen[1] kan plaatsvinden. Hierbij wordt aangegeven wat de voor- en nadelen van de verschillende varianten zijn. De varianten komen voort uit twee hoofdprincipes, namelijk bij tussentijdse overstap direct betalen voor het eeuwigdurende tijdvak, dan wel later (bij einde tijdvak) betalen voor het eeuwigdurende

[1] Deze notitie heeft enkel betrekking op koopwoningen omdat op het moment van schrijven nog niet helder is of en hoe de erfpachtgrondwaarde van niet-woningen in relatie tot de overstap bepaald wordt en in hoeverre deze systematiek afwijkt van koopwoningen. Zodra hier meer duidelijkheid over is kan bepaald worden of de varianten uit deze notitie ook van toepassing kunnen zijn bij de (tussentijdse) overstap van niet-woonrechten naar het eeuwigdurende stelsel.

tijdvak. In het voortraject zijn er ruim tien varianten onderzocht, maar de hieronder gepresenteerde varianten sluiten het best aan op de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in het rapport "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt" en lijken op basis van de huidige inzichten het best uitvoerbaar. Nadere uitwerking en toetsing van de zes varianten kan tot aanvullende inzichten leiden, waarbij het mogelijk is dat een variant alsnog afvalt omdat deze niet mogelijk blijkt te zijn of er een nieuwe variant ontstaat die beter uitvoerbaar is. Desalniettemin verwachten wij dat deze varianten houdbaar zijn en de keuzes op hoofdlijnen weerspiegelen. De varianten kennen elk hun voor- en nadelen, die soms diametraal tegenover elkaar staan. Met name op de aspecten aantal erfpachters dat overstapt, direct afrekenen voor het product en transparantie in de markt scoren de varianten divers. Voor de verdere uitwerking van deze varianten en de Overstapregeling horen wij graag uw mening over de varianten en de te bereiken doelen.

Ad 1. Uitgangspunten bij een tussentijdse overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel

In het rapport "Het eeuwigdurende erfpachtstelsel uitgewerkt", waarvan het college op 19 januari 2016 kennis heeft genomen en met een aantal uitgangspunten heeft ingestemd en waarvan de gemeenteraad op 10 februari 2016 kennis heeft genomen, staat het volgende over de verrekening van het bestaande erfpachtrecht bij overstap naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel:

- "Tussentijdse overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel (dus voor afloop van het huidige voortdurende tijdvak) is altijd vrijwillig.
- Overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel op het moment dat het tijdvak van het voortdurende recht afloopt is vrijwillig.
- De gemeente respecteert de huidige rechten en (financiële) verplichtingen en verwerkt dat in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurend.
- Het aanbod voor eeuwigdurende erfpacht volgt op het aflopen van bestaande erfpachtafspraken en indien voortijdig wordt overgestapt worden waardeverschillen verrekend. Hierbij dient de contantewaardebenadering van toekomstige betalingen en verplichtingen als basis om resterende financiële verplichtingen van bestaande rechten mee te wegen.
- De erfpachtgrondwaarde van bestaande eeuwigdurende rechten wordt conform het Grondprijsbeleid (zijnde de WOZ- en buurtstraatquotemethodiek bij woningen) bepaald.
- Het college zal bij aanbiedingen voor overstap in 2016 uitgaan van de WOZ-peildatum van 1-1-2014 en bij latere aanbiedingen als peildatum voor de WOZ in beginsel het moment van de aanbieding minus 2 jaar hanteren zodat normaal gesproken altijd gewerkt kan worden met onherroepelijk beschikte WOZ-waarden.
- De wijze, vorm en het moment waarop erfpachters een aanbieding voor overstappen kunnen ontvangen hangt mede samen met de uitvoerbaarheid in relatie tot het te verwachten aantal overstappers. In de Overstapregeling zal dit nader worden uitgewerkt.
- De gemeente zal de erfpachter bij overstap een nog nader te bepalen korting geven die recht doet aan de situatie in het huidige erfpachtstelsel waarin de gemeente ook korting (zijnde depreciatie) geeft.
- Zodra een erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende stelsel zullen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van kracht worden. De keuze of de financiële verplichtingen die gepaard gaan met een tussentijdse overstap naar het eeuwigdurende stelsel 1) direct dan wel 2) bij afloop van het voortdurende tijdvak, of 3) naar keuze van de erfpachter direct of bij einde tijdvak van toepassing worden moet nog onderzocht worden en wordt op een later moment ter besluitvorming voorgelegd."

Ad 2. Varianten voor de financiële verrekening van een tussentijdse overstap bij woningen

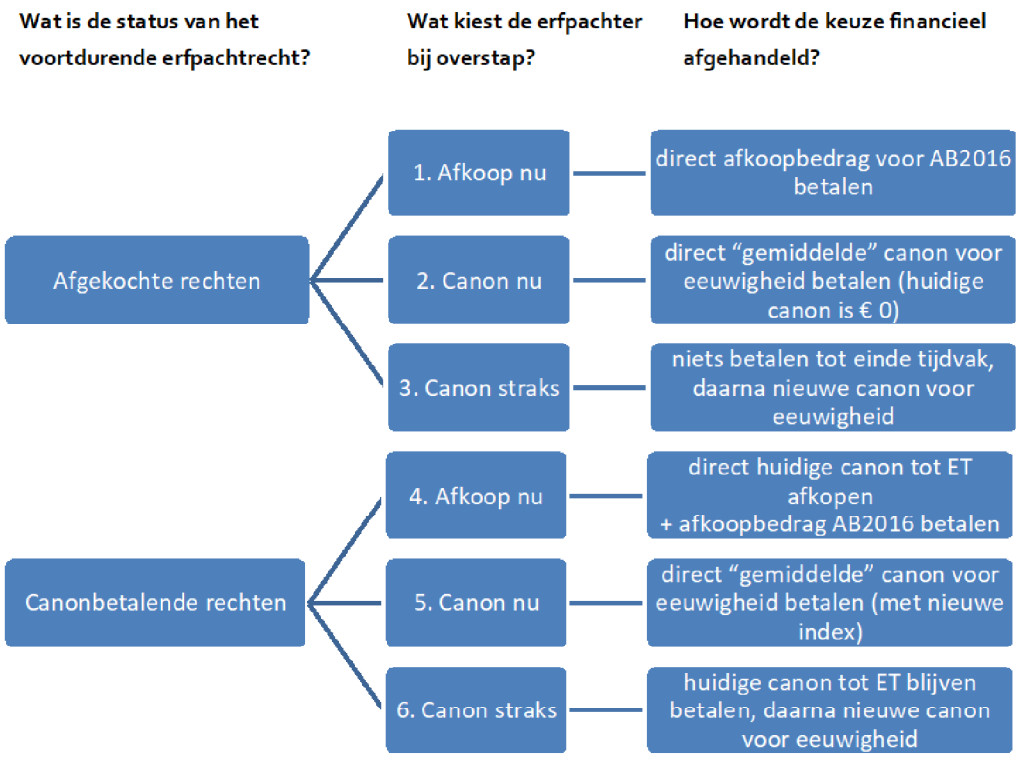
In deze notitie worden zes varianten toegelicht waarop de financiële verrekening plaats kan vinden bij een tussentijdse overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend recht voor woningen. Ook wordt aangegeven wat de voor- en nadelen van de verschillende varianten zijn. In het voortraject zijn er ruim tien varianten onderzocht, maar de hieronder gepresenteerde varianten sluiten het best aan op de onder ad. 1 genoemde uitgangspunten en lijken op basis van de huidige inzichten het best uitvoerbaar. De varianten zijn nog niet extern besproken met bijvoorbeeld het klantenpanel of in de expertssessies en enkel met aannames ten aanzien van de buurtstraatquote en korting voor een beperkte steekproef doorgerekend. Nadere uitwerking van de zes varianten kan daarom nog tot aanvullende inzichten leiden, waarbij het mogelijk is dat een variant alsnog afvalt omdat deze niet mogelijk blijkt te zijn of er een nieuwe variant ontstaat die beter uitvoerbaar is. Desalniettemin verwachten wij dat deze varianten houdbaar zijn en de keuzes op hoofdlijnen weerspiegelen. Voor de verdere uitwerking van deze varianten en de Overstapregeling horen wij graag uw mening over deze varianten.

Voor particuliere koopwoningen zijn er diverse mogelijkheden voor het afhandelen van de financiële verplichtingen bij een tussentijdse overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Die voortvloeien uit twee hoofdprincipes:

1. Bij tussentijdse overstap direct betalen voor het eeuwigdurende tijdvak
   Op het moment van tussentijdse overstap naar de AB2016 wordt de erfpachtgrondwaarde voor het eeuwigdurende tijdvak bepaald, op prijspeilmoment van tussentijdse overstap. Op het moment van tussentijdse overstap worden de financiële verplichtingen van het voortdurende erfpachttijdvak verrekend met de financiële verplichtingen van het eeuwigdurende tijdvak en gaat de erfpachter per direct betalen.
2. Bij tussentijdse overstap later (bij einde tijdvak) betalen voor eeuwigdurende tijdvak
   Op het moment van tussentijdse overstap naar de AB2016 wordt vastgelegd dat aan het einde van het lopende voortdurende tijdvak een bepaalde canon zal ingaan, die is gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde die op het moment van overstap is bepaald (en op de achtergrond jaarlijks met de daadwerkelijke inflatie wordt geïndexeerd). In dit geval blijft het betaalregime tot het einde van het lopende tijdvak ongewijzigd om daarna te worden gevolgd door de eeuwigdurende canon, die desgewenst (tussentijds) kan worden afgekocht.

Deze twee hoofdprincipes pakken in de uitvoering verschillend uit voor voortdurende rechten, omdat het afhankelijk is of het voortdurende recht is afgekocht of dat het een canonbetalend recht is. Hierdoor ontstaan er zes varianten waarbij geldt dat de erfpachter in alle gevallen direct overstapt naar de AB2016, maar de financiële verrekening kan variëren naar gelang zijn huidige situatie en zijn voorkeur voor een betalingsvorm.

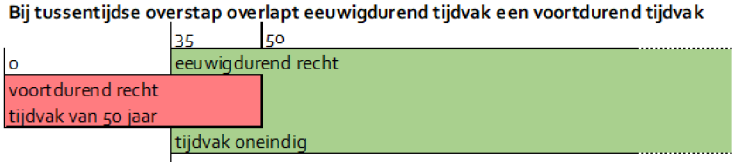
Dit ziet er als volgt uit:



Overigens kan een canon altijd tussentijds worden afgekocht, zoals in het voortdurende erfpachtstelsel al mogelijk is en ook in het eeuwigdurende stelsel mogelijk zal blijven.

Basisprincipes van financiële verrekening bij tussentijdse overstap
Overeenkomstig het advies van de GWC zal de gemeente de huidige rechten en (financiële) verplichtingen respecteren en verwerken in het aanbod om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht. Het respecteren van bestaande rechten sluit aan op de werkwijze van canonherzieningen in het voortdurende stelsel waarbij erfpachters en gemeente het erfpachtcontract tot het einde van het tijdvak respecteren om daarna een nieuw tijdvak met een geactualiseerde prijs en nieuwe algemene bepalingen overeen te komen. Voor de tussentijdse overstap van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel overlapt het eeuwigdurende tijdvak als het ware het lopende voortdurende tijdvak en vindt een financiële verrekening met de volgende basisprincipes plaats:

Bij tussentijdse overstap overlapt eeuwigdurend tijdvak een voortdurend tijdvak



Financiële verrekening van overlappende periode vindt plaats door:

- berekening erfpachtgrondwaarde eeuwigdurend o.b.v. WOZ/BSQ-methode, prijspeil datum overstap - 2 jaar
- berekening canon uit eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde o.b.v. actuele canonpercentage
- berekening netto contante waarde (NCW) van oneidige reeks canonbetalingen
- berekening NCW canonbetalingen resterende looptijd van voortdurend tijdvak (in voorbeeld 15 jaar)
- afkoopsom tussentijdse overstap voor eeuwigdurend recht is NCWoneindig minus NCWresterend (in voorbeeld: ncw∞ - ncw15)

Dit resulteert in de volgende uitwerking per variant:

1. afkoopsom tussentijds voor eeuwigdurend recht, direct op moment van overstap betalen
2. berekening canon uit tussentijdse afkoopsom o.b.v. actuele canonpercentage, direct op moment van overstap betalen
3. berekening canon uit eeuwigdurende afkoopsom. Deze indexeert op de achtergrond mee tot einde tijdvak en vanaf dan betalen
4. berekening afkoopsom uit huidige canon en afkoopsom tussentijds voor eeuwigdurend recht, direct op moment van overstap betalen
5. huidige canon met indexering tot ET wordt gemiddeld met eeuwigdurende canon, per direct gemiddelde canon betalen met indexering AB2016
6. huidige canon met indexering tot ET betalen, daarna eeuwigdurende canon die is bepaald op moment van overstap en op achtergrond mee indexeert

Hieronder wordt voor twee (daadwerkelijk bestaande) erfpachtrechten op IJburg weergegeven tot welke bedragen de zes varianten leiden. Hierbij is uitgegaan van:

- werkelijke, maar afgeronde WOZ-waarden, prijspeil 1-1-2014,
- indicatieve, maar realistische, buurtstraatquotes,
- een actueel canonpercentage van 2,39%,
- een korting van 40% (dit is een voorlopige aanname),
- erfpachtrechten in het eerste voortdurende tijdvak.

	Voorbeeld 1: Appartement op IJburg	**Voorbeeld 2: Appartement op IJburg**
WOZ-waarde 2014	€ 300.000	€ 235.000
Status	afgekocht recht	canonbetalend recht
Vigerende AB	AB2000	AB2000
Datum einde tijdvak	2060	2060
Huidige canon	€ 0	€ 1.450
Eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde op moment van overstap	€ 59.400	€ 42.300
Varianten:		
Afkoop nu	€ 21.514	€ 47.786 *
Canon nu	€ 514	€ 1.142
Canon straks	€ 1.420 (plus jaarlijkse inflatie)	€ 1.011 (plus jaarlijkse inflatie)

* Dit is inclusief de tussentijdse afkoopsom van het lopende voortdurende tijdvak

Ad 3. Voor- en nadelen van de varianten

Hieronder worden de voor- en nadelen van de verschillende varianten geschetst vanuit het perspectief van de erfpachter en de gemeente:

Variant 1 en 4. Direct afkopen bij tussentijdse overstap naar de AB2016

Deze varianten hebben als voordeel voor de erfpachter dat hij volledige zekerheid over zijn erfpachtkosten heeft. Na betaling van een aanvullend afkoopbedrag is het erfpachtrecht eeuwigdurend afgekocht en hoeft hij nooit meer iets aan de gemeente te betalen voor zijn erfpachtgrond (tenzij hij de bestemming wijzigt). Hierdoor wordt de erfpachter, maar ook zijn

rechtsopvolgers, nooit meer geconfronteerd met andere of aanvullende erfpachtkosten. Deze variant komt daarmee het dichtst in de buurt van eigen grond. Het nadeel van deze varianten is dat er (veel spaar)geld of een aanvullende hypotheek nodig is om de aanvullende afkoopsom te voldoen, terwijl er voor zittende erfpachters geen sprake is van een natuurlijk financieringsmoment. Deze variant resulteert in een lager bedrag voor jonge afgekochte rechten en daarmee een hoger bedrag voor afgekochte rechten die al langer lopen, waardoor de verwachting is dat deze variant met name interessant is voor jonge rechten. Een ander mogelijk nadeel van eeuwigdurende afkoop is dat, indien de bestemming in de verre toekomst gewijzigd wordt, een aanvullende factuur van de gemeente dan uit de lucht kan komen vallen omdat er geen betalingsrelatie tussen de gemeente en erfpachter meer is.

Voor de gemeente betekenen deze varianten ook zekerheid over de inkomsten. Daar komt bij dat de inkomsten per direct ontvangen worden. Het nadeel is dat zodra rechten zijn afgekocht de gemeente nooit meer inkomsten zal ontvangen, tenzij de bestemming wijzigt.

Variant 2 en 5. Direct een gemiddelde canon betalen bij tussentijdse overstap naar de AB2016
Deze varianten hebben eveneens als voordeel voor de erfpachter dat hij volledige zekerheid over zijn erfpachtkosten heeft, omdat hij vanaf het moment van overstap een aangepaste canon gaat betalen en nooit meer een canonherziening heeft (mits hij de bestemming niet wijzigt). Hierdoor wordt de erfpachter, maar ook zijn rechtsopvolger, nooit meer geconfronteerd met een canonherziening, anders dan de jaarlijkse aanpassing van de canon aan inflatie. Nadelen van deze varianten zijn:

- dat veel canonbetalende erfpachters geconfronteerd zullen worden met een canonverhoging die direct ingaat en eeuwigdurend blijft gelden,
- dat de canonmiddeling een ingewikkelde rekensom is waarin canonverplichtingen met een verschillende looptijd en een verschillende indexering met elkaar gemiddeld worden[2] (en dus niet eenvoudig na te rekenen door erfpachters) en
- dat afgekochte rechten een gemiddelde canon zullen krijgen die laag is ten opzichte van de waarde van hun erfpachtgrond doordat deze gemiddeld wordt met een (fictieve) canon van € 0 voor de periode dat hun afgekochte tijdvak nog loopt.

Voor de gemeente betekenen deze varianten eveneens zekerheid over de inkomsten. Daar komt bij dat de gemeente een vaste inkomstenstroom tot in de eeuwigheid ontvangt. Het nadeel is dat naar verwachting vooral erfpachters zullen overstappen waarvoor de canon na middeling lager zal worden en de gemeente haar huidige stroom aan canoninkomsten, op korte termijn, ziet slinken. Op de middellange termijn herstelt dit effect weer, want voor de relatief hoge canons, die door canonmiddeling zouden dalen, zou de gemeente op de toekomstige CHET-datum immers ook een canondaling krijgen. Die toekomstige canondaling wordt nu slechts naar voren gehaald.

Variant 3 en 6. Straks (na afloop van het lopende tijdvak) eeuwigdurende canon betalen bij tussentijdse overstap naar de AB2016

[2] Canonmiddeling is een ingewikkelde berekening omdat je naast de canonverplichtingen van een kortlopend tijdvak middelt met een eeuwigdurend tijdvak en beide verplichtingen een verschillende indexering kennen waarvoor je aannames moet doen over het verloop daarvan om ze te kunnen middelen. Met name bij voortdurende rechten die voor een 10- of 25-jaars vaste canon hebben gekozen is dit een lastige aanname.

Deze varianten geven de erfpachter op papier wel zekerheid, maar nog niet in de portemonnee. Bij de overstap wordt immers vastgelegd wat de canon wordt, maar zij hoeven die in de jaren tot het einde van hun huidige tijdvak niet te betalen. De canon van het eeuwigdurende recht wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de daadwerkelijke inflatie, waardoor nog niet exact kan worden voorzien wat het canonbedrag zal zijn op het moment dat hun huidige tijdvak is afgelopen. Daarmee heeft deze betalingsvorm een zeker "blackbox"-gehalte, te meer omdat het onzeker is of de opvolgende kopers zich bewust zijn van de afspraken die hun voorganger bij tussentijdse overstap met de gemeente heeft gemaakt over hun toekomstige canonbedrag. Bij overdracht van het recht is het daarom belangrijk dat de canon voor het nieuwe tijdvak helder in de akte vastligt en wordt gecommuniceerd, zodat kopers zich er bewust van zijn bij het bepalen van de koopprijs die zij bereid zijn te betalen. De gemeente is geen partij in deze onderhandelingen en is afhankelijk van makelaars en notarissen of dit goed gebeurt. Desalniettemin zou de gemeente verweten kunnen worden dat zij een contract aan is gegaan waarvan de erfpachter de gevolgen niet in volle omvang kan doorzien.
Het voordeel is echter dat heel helder aangegeven kan worden dat de huidige financiële afspraken (canonbedrag en bijbehorende indexering) onverkort afgehandeld worden en daarna opgevolgd zullen worden door de nieuwe financiële voorwaarden.

Voor de gemeente betekenen deze varianten zekerheid over de toekomstige inkomsten, maar tegelijkertijd het gevaar dat erfpachters gaan morren zodra duidelijk wordt wat het daadwerkelijke (geïndexeerde) canonbedrag is dat ze gaan betalen en in een ver verleden door hen of hun voorganger is overeengekomen. Ook krijgt de gemeente de inkomsten die bij een eeuwigdurend recht horen pas later binnen. Tegelijkertijd is de verwachting dat deze varianten veel tussentijdse overstappers zal genereren. Een ander nadeel is dat het onnatuurlijk voelt om een product (in dit geval eeuwigdurende erfpacht) aan iemand te gunnen en hem daar pas later voor te laten betalen. Deze uitgestelde vorm van betaling kan zeker voor niet-erfpachters als een oneerlijke gunst aanvoelen.

Perspectief vanuit communicatie-oogpunt op de varianten
Uit de inspraak kwam een voorkeur voor afkoop (57% van de 43 reacties), maar dat was voordat insprekers inzicht hadden in het daadwerkelijke bedrag. Keuzevrijheid werd vaak als zeer wenselijk genoemd. De keuze voor voorliggende varianten is er dan ook één tussen keuzevrijheid en transparantie op de woningmarkt. De doelstellingen ten opzichte van de overstapregeling spelen hier ook een belangrijke rol. Wordt het succes bepaald door de hoeveelheid overstappers of bijvoorbeeld door de mate waarin de regeling wordt begrepen of het draagvlak?

De varianten 1 en 4 (direct afkopen) zijn het makkelijkst uit te leggen, maar lang niet iedereen zal dat kunnen betalen. Het dwingt mensen vervolgens tot extra geregel bij de bank, wat ook niet bevorderlijk zal zijn voor het aantal overstappers. Mensen schuiven 'gedoe' liefst zo lang mogelijk voor zich uit.

De variant canonmiddeling is lastig uit te leggen omdat het voor een leek ingewikkeld is, wat tot meer wantrouwen zal leiden. Daar komt bij dat de canon die door middeling tot stand komt eeuwigdurend geldt, waardoor de voortdurende canon eeuwigdurend een rol blijft spelen in de middeling en zelfs bij een tussentijdse afkoopsom in de toekomst. Het sluit daardoor waarschijnlijk niet aan bij de logica van de gemiddelde erfpachter en zijn eigen verwachte woonduur. Stel: hij betaalt nu € 1000 en de eeuwigdurende canon zou € 1500 worden. Middeling zou bijvoorbeeld tot € 1400 leiden, terwijl de erfpachter € 1250 of € 1300 logischer zou vinden.

De varianten 3 en 6, nu overstappen en later betalen, zullen mogelijk leiden tot veel overstappers, maar ook tot grotere onoverzichtelijkheid op de woningmarkt. Deze variant lijkt op een CHET (canonherziening einde tijdvak), met dat verschil dat het toekomstige canonbedrag al wel (ongeveer) bekend is. Het is het uitstellen van het probleem, ook al is het duidelijk wat er betaald zal moeten worden. Het zal leiden tot veel weerstand, zeker bij toekomstige kopers die deze keuze niet zelf hebben kunnen maken. En het is maar de vraag of Funda/een makelaar deze variant voldoende duidelijk zal voorspiegelen.

Erfpachtpaspoort
Wellicht kan het de transparantie ten goede komen om een communicatieve draai te geven aan de erfpachtinformatie bij een specifiek stuk grond. Net als bij de 'verkoop' van kavels een kavelpaspoort wordt uitgegeven, zouden we erfpachtpaspoorten in het leven kunnen roepen. Daarmee leggen we meer de nadruk op het feit dat huizen op erfpachtgrond specifieke regels kunnen hebben. Deze informatie is nu ook op te vragen, maar dat weten mensen vaak niet. Het erfpachtpaspoort kan een handige drager van de boodschap zijn. Dit wordt verder uitgezocht.

Ad4. Aan te geven welke doelen zwaarder wegen ten aanzien van de aan te bieden varianten: veel overstappers, transparantie in de markt (c.q. minder keuzevrijheid), direct financieel afrekenen.
De zes varianten kennen elk hun voor- en nadelen, die soms diametraal tegen over elkaar staan. Tevens hangt het af vanuit welk perspectief de varianten beoordeeld worden, vanuit dat van de erfpachter of dat van de gemeente. Met name op de aspecten aantal erfpachters dat overstapt, direct afrekenen voor het product en transparantie in de markt scoren de varianten divers.

Ad 5a. Ten aanzien van de zes varianten aan te geven of u zich aansluit bij ons advies om omwille van de transparantie maximaal 4 varianten aan te bieden (en hiermee de inspraak in te gaan) of tot en met de inspraak zes varianten in de uitwerking mee wilt nemen.
De vraag is nu of de gemeente specifieke varianten voorschrijft bij tussentijdse overstap of de vrije keuze aan de erfpachter laat. Op basis van de huidige inzichten en de beschreven voor- en nadelen is ons advies om maximaal vier varianten aan te bieden aan de erfpachter: twee voor afgekochte rechten en twee voor canonbetalende rechten. Op deze manier hebben zowel erfpachters die afgekocht hebben als erfpachters die nu canon betalen de keuze om hun eeuwigdurende recht danwel af te kopen danwel jaarlijks canon te betalen. Meer keuzes maakt de uitleg van de Overstapregeling omslachtig en ondoorzichtig. Daarnaast zullen er hierdoor in de markt woningen met allerlei verschillende afspraken en betalingsregimes komen, wat effect heeft op de verkoopprijzen, die daardoor lastig te doorgronden zijn voor potentiële kopers.
Wij adviseren tevens om met maximaal vier keuzes de inspraak in te gaan en de keuze voor de varianten niet aan insprekers voor te leggen, mede vanwege de ingewikkeldheid.

Ad 5b. Ten aanzien van de zes varianten aan te geven of u in elk geval de varianten 1 en 4 (directe afkoop voor reeds afgekochte en canonbetalende rechten) wilt opnemen in de uitwerking van de Overstapregeling.
Wij adviseren om in elk geval de varianten 1 en 4 (bij tussentijdse overstap direct de aanvullende afkoopsom betalen) aan te bieden, omdat deze varianten evidente voordelen hebben en geringe nadelen en inzichtelijk te berekenen zijn. Onze verwachting is echter dat de animo voor deze varianten beperkt zal zijn.

Ad 5c. Ten aanzien van de zes varianten aan te geven of u een voorkeur heeft voor variant 2 (canonmiddeling) of variant 3 (uitgestelde canonbetaling) voor reeds afgekochte rechten.
Voor afgekochte rechten kan gekozen worden uit het aanbieden van variant 2 (canonmiddeling) of variant 3 (uitgestelde canonbetaling). Het aanbieden van een variant die erfpachters met een afgekocht recht in de gelegenheid stelt om voor canonbetaling te kiezen voor een eeuwigdurend recht geeft hen meer financiële armslag om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel. Beide varianten komen hieraan tegemoet en hebben elk hun merites. De keuze voor variant 2 zorgt er voor dat er enkel varianten worden aangeboden die tot directe financiële verrekening leiden en zorgt voor symmetrie met de varianten die canonbetalende rechten wordt geboden. De keuze voor variant 3 voelt logischer aan vanuit het perspectief van de erfpachter die (waarschijnlijk) bewust destijds voor afkoop heeft gekozen om daarmee voor 50 jaar geen financiële gevolgen te hebben; uitgestelde canonbetaling komt daaraan tegemoet.

Ad 5d. Ten aanzien van de zes varianten aan te geven of u een voorkeur heeft voor variant 5 (canonmiddeling) of variant 6 (uitgestelde canonbetaling) voor canonbetalende rechten.
Voor canonbetalende rechten kan gekozen worden uit variant 5, zijnde canonmiddeling (bij tussentijdse overstap direct de gemiddelde canon betalen) en variant 6, zijnde uitgestelde betaling, achterwege te laten. Beide varianten betekenen voor canonbetalende rechten een canonverandering, waarbij de canonsprong bij middeling kleiner zal zijn dan bij een uitgestelde canonaanpassing. De verwachting is dat beide varianten daarmee op (evenveel) animo van erfpachters kunnen rekenen. Het aanbieden van beide varianten zal de intransparantie op de markt vergroten, vandaar het advies om er één te kiezen.

De keuze voor variant 2 of 3 en variant 5 of 6 hoeft niet per se symmetrisch te zijn, want het komt ook in het huidige systeem voor dat er anders omgegaan wordt met afgekochte rechten en canonbetalende rechten.