Van: 5.1.2e | 5.1.2e
Aan: Eric v.d. Burg
c.c.: 5.1.2e van Rossum, 5.1.2e ; 5.1.2e
Betreft: Annotatie college 21 juni 2016

5.1.2e,

Van 5.1.2e begreep ik dat D66 voornemens is om in de raad een amendement in te dienen dat zou moeten leiden tot het aanbieden van vaste canon bij eeuwigdurende erfpacht. Niet duidelijk is of het om een extra canonvorm zou gaan of dat indexcanon zou moeten vervallen en daarvoor in de plaats wordt voorgesteld om te kiezen voor vaste canon.

Ik heb de argumenten en overwegingen die je hopelijk kunnen helpen bij het gesprek in het college over het aanstaande amendement op een rijtje gezet.

Ik heb er vanavond nog wel enigszins met collega's over kunnen sparren maar vooral waar het gaat om de consequenties voor procedures, doorlooptijden en effect op de planning hebben we alleen een schot voor de boeg kunnen geven.

Als de annotatie vragen oproept dan hoor ik het graag. Ik ben bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | 5.1.2e

Waarom stelt het college indexcanon voor als enige canontype naast de mogelijkheid tot afkoop?

In de raadsvoordracht is het als volgt geformuleerd:

Het college heeft in het inspraakdocument insprekers gevraagd om hun voorkeur voor de betalingswijze van de canon uit te spreken. Het college heeft daarbij aangegeven voorkeur te hebben voor de indexcanon als enige canonsoort.
Op basis van de inspraak kan geen goede conclusie worden getrokken over de gewenste betaalvorm. Het aantal reacties is beperkt en daarnaast zijn de reacties verdeeld.
Door verschillende insprekers wordt aangedrongen op het aanbieden van vaste canon naast afkoopsom en indexcanon om zo erfpachters keuzevrijheid te bieden.
Het college vindt het belangrijk om een zo helder mogelijk erfpachtstelsel in te richten dat ook voor de markt zo transparant mogelijk is. Het aanbieden van veel verschillende betaalvormen doet daaraan afbreuk. Om die reden heeft het college ook overwogen om in bepaalde gevallen afkoop verplicht te stellen, dat zou de transparantie in de markt zo groot mogelijk maken maar heeft vanzelfsprekend ook minder keuzevrijheid voor de erfpachter tot gevolg.
Vaste canon zal de eerste 20 tot 30 jaar (afhankelijk van de inflatie- en rente-ontwikkelingen) in verhouding duurder zijn voor de erfpachter en de verwachting is dat relatief weinig erfpachters een keuze zullen maken voor vaste canon als die naast indexcanon zou worden aangeboden.
De afgelopen decennia, toen er bij ingang van nieuwe 50-jarige tijdvakken de keuze bestond tussen geïndexeerde en vaste canons, heeft de grote meerderheid van de erfpachters gekozen voor een geïndexeerde canon, mede omdat het aanvangsniveau van deze canon doorgaans aanzienlijk lager was dan van een vaste canon.
Een stelsel met één eeuwigdurende canonsoort, met de mogelijkheid van eeuwigdurende afkoop, is eenvoudiger en duidelijker dan een stelsel met meerdere canonsoorten. Alles overwegende stelt het college dan ook voor om in de AB 2016 te kiezen voor één canonvorm en wel indexcanon.

Redenen voor één canonsoort
Er zijn de volgende redenen voor één canonsoort:

- Transparantie woningmarkt.
  De vraag is of de woningkopers tijdens het biedproces op woningen zich voldoende bewust zullen zijn van de canonsoort en het verschil voldoende tot uiting komt in de geboden prijs. Gevolg is dat het waardeverschil tussen twee te-koop-staande woningen met AB2016, waarvan de ene een geïndexeerde canon heeft, en de andere een vaste canon beperkt is.
- Op de zeer lange termijn zal de vaste canon (uitgaande van inflatie) steeds lager worden t.o.v. de geïndexeerde canon – en op een gegeven moment nagenoeg zijn waarde verliezen.
- Een vaste canon heeft een hoger aanvangsniveau dan een geïndexeerde canon – waarschijnlijk zullen maar weinig erfpachters kiezen voor een vaste canon.

De opties op een rijtje, inhoudelijk met elkaar vergeleken

i. *Alleen eeuwigdurend geïndexeerde canon, met een canonpercentage **tussen de 2,39 en 4,23%***

Consequenties:

- Er wordt niet tegemoet gekomen aan wensen van insprekers die zoveel mogelijk keuzevrijheid willen;
- Stelsel blijft overzichtelijk en transparant: één canonsoort;
- Relatief lage aanvangscanon;
- De canon blijft waardevast in de tijd
- Werkwijze en uitkomsten van afkoopbeleid en overstapbeleid blijven relatief eenvoudig met één canonsoort.

ii. *Alleen vaste canon, met een canonpercentage **tussen de 4,31% en 6,10%***

Consequenties:

- Er wordt niet tegemoet gekomen aan wensen van insprekers die zoveel mogelijk keuzevrijheid willen;
- Stelsel blijft overzichtelijk en transparant: één canonsoort;
- Relatief hoge aanvangscanon (eeuwigdurende afkoop wordt, bezien op korte termijn, relatief aantrekkelijk);
- De gemeente kan worden verweten de toch al te dure indexcanon in te ruilen voor een nog duurdere vaste canon;
- De canon wordt op lange termijn in reële waarde termen steeds lager
- Werkwijze en uitkomsten van afkoopbeleid en overstapbeleid blijven relatief eenvoudig met één canonsoort.

iii. *Zowel indexcanon als ook vaste canon*

Consequenties:

- Sluit aan bij de wens van erfpachters (en Grondwaardecommissie) om maximale keuzevrijheid te hebben, de keuze kan overigens alleen bij aanvang van eeuwigdurende erfpacht (nieuwe uitgifte of overstap) worden gemaakt.
- Woningmarkt wordt minder overzichtelijk en transparant met twee canonsoorten, twee canonsoorten zorgen voor een complexere woningmarkt op termijn;
- Afkoopbeleid en overstapbeleid worden ingewikkeld met meerdere canonsoorten. De Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid en afkoopinstructie moeten hierop worden aangepast. De vraag is of dit met een amendement kan, ligt voor de hand dat we dan een raadsvergadering later moeten terugkomen.

iv. *Eeuwigdurend geïndexeerde canon als basis opnemen, met als optie (in de AB's vast te leggen) om de canonindexering middels een toeslag op de canon uit te sluiten*

Consequenties:

- Sluit aan bij de wens van erfpachters (en grondwaardecommissie) om maximale keuzevrijheid te hebben, de erfpachter kan ook op een later moment, gedurende zijn erfpachtperiode, nog opteren voor het "vastzetten" van de canon (in optie iii kan dat alleen op het moment van uitgifte of van overstap). Dit is een eenmalige keuze, het zou dan niet mogelijk zijn terug te gaan naar een geïndexeerde canon;
- Woningmarkt wordt minder overzichtelijk en transparant met twee canonsoorten;
- Afkoopbeleid en overstapbeleid worden ingewikkelder met meerdere canonsoorten. De Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid, het grondprijsbeleid en de afkoopinstructie moeten hierop worden aangepast;
    - Maar doordat de indexcanon de basis is voor het stelsel, blijft het stelsel wel eenvoudiger dan in optie iii.

Is het kiezen voor alleen vaste canon een optie?

Als het college vasthoudt aan 1 canonvorm en de raad besluit om te kiezen voor vaste canon in plaats van indexcanon. Kan dat dan? Naar mijn mening gaat dat niet.

De 2,39% bij indexcanon wordt al als hoog geframed. Als je dan de vaste canon neemt die start bij 4,31% dan zeg je als overheid dat je de erfpachter die geen hypotheek kan krijgen flink extra langs de kassa trekt. Dat lijkt me een heel moeilijk verkoopbare boodschap.

Om de vaste canon acceptabel te krijgen ontstaat dan wellicht de gedachte om de risico opslag te verlagen. Het is belangrijk te realiseren dat we zorgvuldig naar het canonpercentage hebben gekeken en dat we de financiële consequenties niet goed kunnen overzien. Het financieringsrisico van de gemeente blijft groot voor de gemeente terwijl deze bij een indexcanon, door de waardevastheid, als het ware op de hele lange termijn wegebt.
Het verlagen van het risicopercentage zonder financiële analyse van de consequenties is niet verstandig en zou ik nadrukkelijk willen afraden. Als er daarnaast ook zou worden gekozen voor het laten vervallen van deflatie (weet niet of een dergelijke motie is te verwachten) en/of het niet verplichten van afkoop bij commercieel dan verandert het risicoprofiel voor de gemeente zeer nadelig. Bij dergelijke overwegingen zou een analyse van de financiële effecten belangrijk zijn.

Als de conclusie is dat het geen optie is om de indexcanon te laten vervallen en daarvoor te kiezen voor vaste canon kom je automatisch terecht in het aanbieden van 2 canonvormen. De verwachting is dat veel erfpachters die voor canonbetaling kiezen zullen kiezen voor de vorm die de eerste 20-30 jaar goedkoper is: indexcanon. Defacto zal dan het aanbieden van vaste canon dan een papieren vorm zijn.

Wat betekent het als de raad kiest voor een vaste canon én indexcanon

Als de raad besluit dat er naast index canon ook een vaste canon moet worden aangeboden dan moeten verschillende artikelen in de Algemene Bepalingen, het uitgiftebeleid en het grondprijsbeleid worden aangepast. De aanpassingen zijn zodanig dat die niet met een amendement kunnen worden afgedaan, de gewijzigde stukken zullen opnieuw aan de raad ter besluitvorming moeten worden voorgelegd.
Het betekent enerzijds dat we capaciteit die nu aan de overstapregeling werkt zullen moeten inzetten voor het invlechten van de vaste canon. Anderzijds betekent het mogelijk vertraging in de besluitvorming door de raad.
Om de schade in doorlooptijd te beperken zou de variant 4, die uitgaat van indexcanon verhoogd met toeslag tot vaste canon dan de next best oplossing zijn om 2 canonsoorten aan te willen bieden.
In alle gevallen geldt dat we deze stap niet overhaast moeten doen maar zorgvuldig zodat we de eventuele aanpassingen ook op de juiste wijze verwerken, het moet eeuwigdurend goed zijn.

Ook kunnen er consequenties voor de Overstapregeling zijn.
De Overstapregeling wordt met 2 canonsoorten ingewikkelder. Meer keuzes, meer rekenvoorbeelden, meer uitleg. De Overstapregeling werken we nu uit op basis van indexcanon, de besluiten die we aan het komende BT voorleggen ten aanzien van de overstapregeling zijn ook op de index canon gebaseerd.
Het betekent ook dat de rekentool die we aan het voorbereiden zijn moet worden aangepast. De rekentool is op basis van het collegebesluit aanbesteed om op tijd klaar te zijn voor de inspraak in oktober. We zullen als gevolg van de extra mogelijkheid de tool moeten aanpassen en ik weet op dit moment niet zeker of we daarbij vertraging kunnen voorkomen.