Financiële verrekening bij tussentijdse overstap van een bestaand recht 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	26 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. In te stemmen met het aanbieden van de varianten 1 en 4 (directe afkoop voor reeds afgekochte en canonbetalende rechten) variant 5 (canonmiddeling voor canonbetalende rechten).
4. In te stemmen met het niet aanbieden van variant 6 (uitgestelde canonbetaling eeuwigdurend bij canonbetalende rechten)
5. Aan te geven of u variant 2 (canonmiddeling) of variant 3 (uitgestelde canonbetaling) aan wilt bieden voor reeds afgekochte rechten.

Korte toelichting / samenvatting

pm

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 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 contante waardebenadering 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 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.

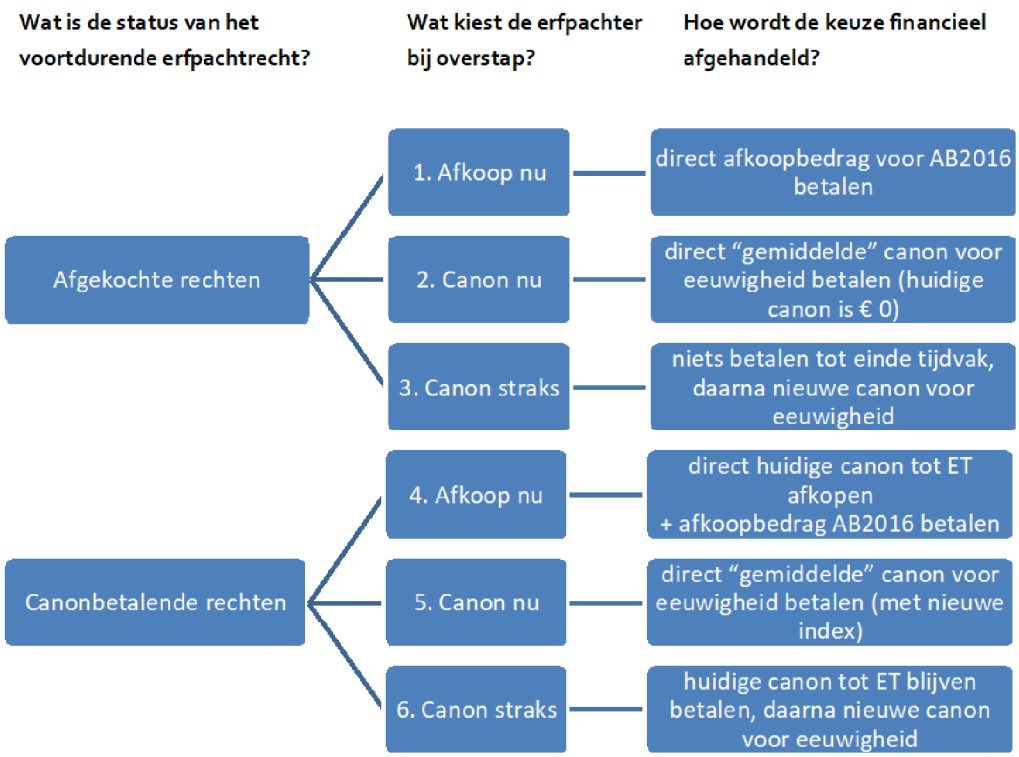
In deze notitie worden de varianten waarop de financiële verrekening bij een tussentijdse overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend recht voor woningen toegelicht en aangegeven wat de voor- en nadelen van de verschillende varianten zijn. Hierbij wordt aangesloten op de bovenstaande uitgangspunten.

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

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:

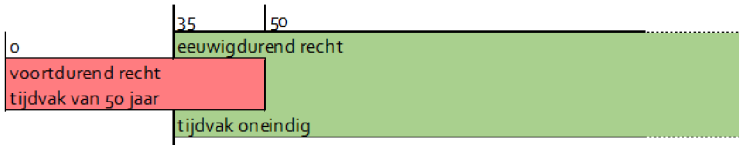
1. Bij tussentijdse overstap direct betalen voor eeuwigdurende tijdvak
   Op het moment van tussentijdse overstap naar de AB2016 wordt de erfpachtgrondwaarde voor het eeuwigdurende tijdvak bepaald, op prijspeilmoment van tussentijdse overstap. Op het moment van tussentijdse overstap worden de financiële 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 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:



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 eeuwigdurend. 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 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:



Financiële verreking van overlapende 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%
- erfpachtrechten die zijn begonnen door een nieuwe uitgifte (dus in hun eerste voortdurende tijdvak zitten)

	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
Historische grondwaarde	?	?
Huidige canon	€ 0	€ 1.450
Eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde op moment van overstap	€ 39.600	€ 28.200
Varianten:		
Afkoop nu	€ 14.343	€ 42.679 *
Canon nu	€ 343	€ 1.020
Canon straks	€ 946 (plus jaarlijkse inflatie)	€ 674 (plus jaarlijkse inflatie)

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

Ad 3. Voor- en nadelen van de varianten en "voorkeurspakketten"

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 hoeft hij nooit meer iets aan de gemeente te betalen voor zijn erfpachtgrond (mits hij de bestemming niet 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. De onzekerheden ten aanzien van financiering (renteherziening) en fiscale behandeling blijven in principe ongewijzigd. Voor de mogelijkheden van een aanvullende hypotheek zijn bepalend ① of er voldoende overwaarde is of ② door afkoop wordt gecreëerd en wat de fiscale effecten zijn van de bijleenregeling. Daarnaast is deze variant financieel interessanter voor jonge rechten en daarmee "duurder" voor rechten die al langer lopen. Indien de bestemming gewijzigd wordt kan een aanvullende factuur van de gemeente uit de lucht 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 gemeenten 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 rechtsopvolgers, nooit meer geconfronteerd met een canonherziening, anders dan de jaarlijkse aanpassing van de canon aan inflatie (of canonherziening bij een bestemmingswijziging). De 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 som is waarin canonverplichtingen met een verschillende looptijd en een verschillende indexering met elkaar gemiddeld worden[1] (en dus niet eenvoudig na te rekenen voor 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 enkel erfpachters zullen overstappen waarvoor de canon na middeling lager zal worden en de gemeente haar huidige stroom aan canoninkomsten ziet slinken.

Variant 3 en 6. Straks (na afloop van het lopende tijdvak) eeuwigdurende canon betalen bij tussentijdse overstap naar de AB2016
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, die ze na afloop van hun huidige tijdvak gaan betalen, maar omdat deze canon jaarlijks geïndexeerd wordt op basis van de daadwerkelijke inflatie kan nog niet worden voorzien wat het exacte 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. 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

[1] 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.

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.

De vraag is nu of de gemeente specifieke varianten voorschrijft bij tussentijdse overstap of de vrije keuze aan de erfpachter laat. Gezien alle voor- en nadelen is ons advies als volgt:

- De varianten 1 en 4 (bij tussentijdse overstap direct de aanvullende afkoopsom betalen) in ieder geval aanbieden, 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.
- De variant canonmiddeling (bij tussentijdse overstap direct de gemiddelde canon betalen) in elk geval aan te bieden voor canonbetalende rechten en mogelijk ook voor afgekochte rechten. Dit betreft variant 5 sowieso aanbieden en ten aanzien van variant 2 aangeven of u dit wenselijk acht.
- Voor afgekochte rechten te kiezen 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 financiele gevolgen te hebben en waaraan tegoetmoet gekomen wordt met een uitgestelde canonbetaling.

Vervolgproces

PM Globale schets van vervolgtraject opstellen Overstapregeling in samenhang met Grondprijsbeleid bestaande rechten --> is dit nodig?

Communicatie

5.1.2e