Reactie [redacted] op MWC

16-01-2016

Voorstel 17x de canon

De MWC stelt een eeuwigdurende afkoop voor, op basis van 17x de huidige canon.

Op blz. 10 stelt zij:

Vraag: Zijn er andere overheidsinstanties die te maken hebben met de waarde van eeuwigdurende erfpacht?
Antwoord: Ja, de fiscus waardeert op grote schaal het zogenaamde bloot-eigendomsrecht (is gelijk aan het recht op betalingen voor het gebruik van de grond) bijvoorbeeld voor de overdrachtsbelasting en voor de erfbelasting; uitgangspunt voor de fiscus voor die waardering is de jaarlijks te betalen canon te vermenigvuldigen met factor 17.

De fiscus gebruikt deze methode echter niet om eeuwigdurende afkoopsommen te berekenen, maar slechts om een eenmalige heffingsgrondslag te bepalen bij overdracht en/of vererving van lopende erfpachtrechten. Het is véél te kort door de bocht, om een methode voor een fiscale heffingsgrondslag in het kader van belastingheffing bij overdracht en/of vererving, te extrapoleren naar het berekenen van eeuwigdurende afkoopsommen.

De fiscus krijgt namelijk in de toekomst, indien dan een hogere canon zou gelden, bij een eventuele volgende overdracht, wederom een heffingsmoment op basis van 17x de dan actuele canon. Door de fiscus is die heffingsgrondslag van 17x dus niet gebruikt voor een finale, laatste inkomstenstroom uit haar bezit, maar slechts voor een heffing o.b.v. een momentopname van de huidige situatie, in het besef dat zij, bij herhaling van die situatie in de toekomst, wederom een heffing o.b.v. 17x de dan geldende canon kan opleggen. Bij eeuwigdurende afkoop gaat het voor de gemeente echter om het definitief afzien van alle toekomstige inkomsten uit een perceel grond, waarvan zij de bloot-eigenaar is. Een fundamenteel andere situatie dus.

Bovendien is algemeen bekend dat fiscale heffingsgrondslagen ver kunnen afwijken van de reële economische situatie. Voor de vermogensrendementsheffing veronderstelt de fiscus immers dat spaarders een (fictief) rendement van ca. 4% per jaar maken. Een ieder kan dus constateren, dat fiscale heffingsregels soms ver kunnen afwijken van de reële economische situatie. Alleen dit is al reden, om niet 1-op-1 een fiscale vuistregel te kunnen doortrekken naar de economische praktijk. Als de MWC zo overtuigd was geweest van haar redenering om de fiscale vuistregels door te trekken naar het erfpachtstelsel, had zij in de paragraaf over het canonpercentage ongetwijfeld een canonpercentage van 4,0% voorgesteld op basis van het onomstotelijke feit dat de fiscus uitgaat van een rendement van ca. 4% per jaar.

Dat de MWC inzake de eeuwigdurende afkoopsom aan de fiscus, maar inzake het canonpercentage naar de staatsrentemarkt refereert, wekt de indruk van cherrypicking uit verschillende economische sectoren, om te voldoen aan de (al dan niet impliciete) wens van haar opdrachtgever de SEBA, nl. dat de erfpachters voor een dubbeltje op de eerste rang kunnen zitten.

Als argumenten voor de 17x noemt de MWC verder op blz. 11: *"Aan de andere kant moet voor erfpachters de prijs te betalen en te financieren zijn. Naar ons oordeel is 17x de canon het maximum dat een erfpachter bereid zal zijn te betalen"*.

Deze bewering slaat echter nergens op:

- Het vermoeden dat erfpachters blijkbaar niet méér willen betalen, zegt nog niet alles over de werkelijke waarde
- Het vermoeden dat erfpachters blijkbaar niet méér willen betalen, wordt door de MWC niet gestaafd met marktonderzoek
- Het vermoeden dat erfpachters blijkbaar niet méér willen betalen, wordt ook niet onderbouwd met bewijzen uit andere steden, zoals Den Haag, Rotterdam en Utrecht, waar erfpachters in het recente verleden eeuwigdurend hebben afgekocht. Veel erfpachters hebben in die steden méér betaald dan 17x de toen geldende jaarcanon, terwijl bovendien op dat moment de hypotheekrente (die bepalend is voor de woonlasten uit hoofde van afkoop) aanzienlijk hoger was dan nu

Onvoorstelbaar dat een commissie met daarin een hoogleraar en een gepromoveerd vastgoeddeskundige, tot zo'n ongefundeerd statement kunnen komen, en daar hun conclusie op baseren.

Verder onderbouwen zij: "*De erfpachter neemt immers een belangrijk voorschot op de toekomst, maar hij is dan ook wel verlost van onzekerheid in de toekomst*". Vreemd dat zij dit koppelen aan 17x de ***huidige*** jaarcanon: de leden van de MWC weten toch wel zoveel van het Amsterdamse stelsel af, dat ze weten dat de huidige canon slechts tot het einde van het vigerende tijdvak geldt, en dat daarna een nieuwe canon wordt vastgesteld. Dit "*voorschot op de toekomst*" wordt da ook bepaald door:

- De vigerende canon (tot de CHET-datum)
- De verwachte toekomstige canon (vanaf de CHET-datum)

In een verhouding die wordt bepaald door het aantal jaren dat nog resteert tot de CHET-datum.

Bovendien leidt de voorgestelde methode van 17x tot grote ongelijkheid tussen erfpachters. Zie de volgende voorbeelden, met steeds dezelfde woningen (dezelfde ligging, grootte en waarde) met een verschillende erfpachtsituatie:

1. Recent uitgegeven; afgekocht en canonbetalend
    a. Canon (2011-2061) € 2.400 per jaar → afkoopsom wordt € 40.800
    b. In 2011 een afkoopsom betaald van € 100.000 (voor 2011-2061) → geen aanvullende afkoopsom → ***afkoopsom per saldo 2,5x zo hoog als van buurman***
2. Verschillende CHET-datum
    a. In 2018 CHET: huidige canon (1943 – 2018) € 80 / jaar → afkoopsom wordt € 1.360
    b. Zojuist CHET geweest: canon (2015 – 2065) € 800 / jaar → afkoopsom wordt € 13.600 → ***10x zo hoog als van buurman***
3. Recent CHET geweest
    a. Verlengd afgekocht tot 2063 onder AB1994 (€ 12.000) → geen aanvullende afkoopsom
    b. Nieuwe canon (2013-2063) door 3 taxateurs € 1.000 / jaar → afkoopsom wordt € 17.000
    c. Nieuwe canon (2013-2063) door acceptatie gemeentelijke aanbieding € 1.450 / jaar → afkoopsom wordt € 24.650 → ***afkoopsom aanzienlijk hoger dan bij buren***

4. AB2000 canonsoorten
    a. Indexcanon € 2.000/jaar → afkoopsom wordt € 34.000
    b. 10-jaar vaste canon € 2.600/jaar → afkoopsom wordt € 44.200
    c. 10-jaar vaste canon € 2.900/jaar → afkoopsom wordt € 49.300 → ***afkoopsom aanzienlijk hoger dan bij buren***
5. 10-jaar vaste canon, grondwaarde € 100.000
    a. Tijdvak sinds 2005 – in 2015 herzien naar € 1.900/jaar → afkoopsom wordt € 32.300
    b. Tijdvak sinds 2007 – wordt pas in 2017 herzien; nu nog € 5.300/jaar → afkoopsom wordt € 90.100 → ***afkoopsom 3x hoger dan bij buren***

Kortom, het eeuwigdurend afkopen, puur op basis van 17x de huidige canon, zonder rekening te houden met de toekomstige wijzigingen van de huidige canon, leidt tot grote ongelijkheid tussen erfpachters, die niet is uit te leggen.

De Haagse canonvariant

De MWC lijkt een voorkeur uit te spreken voor de "Haagse canonvariant".

Deze houdt in:

- Op basis van een (in de tijd stabiele) erfpachtgrondwaarde wordt iedere 10 jaar een jaar of 10-jaar vaste canon vastgesteld
- Deze wordt iedere 10 jaar vastgesteld door de (in de tijd stabiele) erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het op dat moment geldende canonpercentage (dat weer gebaseerd is op de gemeentelijke leenrente op dat moment)

Voordeel voor de gemeente Den Haag is, dat de gemeente geen financieringsrisico loopt: iedere 5 of 10 jaar kan zij haar werkelijke rentelasten volledig afwentelen op de erfpachter.

Voor de erfpachter heeft deze variant echter de volgende consequenties:

- De canon kan iedere 10 jaar (sterk) veranderen, en is daarmee, in de tijd, onvoorspelbaar
- De hypotheekbanken hebben aangegeven, grote moeite te hebben met periodieke, onvoorspelbare canonmutaties; mogelijk leidt de Haagse canonvariant tot problemen met hypotheekverstrekking in tijden met een stijgende rente
- De Haagse canonvariant heeft een pro-cyclisch effect op de woonlasten van de erfpachter, die ook een hypotheek heeft: wanneer hij, in tijden van rentestijging, (bij de 10-jrl hypotheekherziening) een hogere rente moet betalen, moet hij in dezelfde periode ook een hogere rente betalen

Voor het College van B&W heeft deze variant daarnaast het grote nadeel, dat deze ernstig conflicteert met de hoofddoelstelling van de VES: de erfpachter zekerheid bieden over zijn toekomstige woonlasten uit hoofde van de erfpacht. De Haagse canonvariant biedt deze zekerheid namelijk niet.

Ook vindt de gemeente het niet terecht dat de MWC deze canon als "vast" bestempelt: in de visie van de gemeente moet een eeuwigdurende vaste canon ook "echt vast" zijn, dus zonder periodieke schommelingen. De MWC erkent weliswaar op blz. 36: *"(...) leidt dit weliswaar niet tot geheel stabiele woonlasten"*, maar de gemeente vindt dit een onterechte bagatellisering, door periodieke schommelingen die kunnen leiden tot meer dan een verdubbeling of halvering, te betitelen als "*niet geheel stabiel*".

Qua effect op de woonlasten voor de erfpacht, leidt deze Haagse variant zelfs tot veel sterkere canonfluctuaties als het huidige stelsel: in het huidige stelsel wijzigt de canon eens per 50 jaar, n de Haagse variant eens per 10 jaar.

Vreemd genoeg worden deze nadelen in het MWC-rapport niet of nauwelijks genoemd, dan wel gebagatelliseerd. Onvoorstelbaar dat in par. 7.6, bij de conclusie, weliswaar kort wordt benoemd dat deze variant "ingewikkelder" is, maar dat het aspect van periodieke onzekerheid bij de conclusie wordt verzwegen.

De 100-jaar annuïtaire canonvariant

Op blz. 35 en 40 wordt gepleit voor een 100-jaar vaste canon, die na 100 jaar wordt kwijtgescholden. Hoewel de MWC deze onderscheidt van de annuïtaire canon, is dit in feite ook een annuïtaire canon, met een annuitiar verloop over 100 jaar.

Bij de annuitiare canon noemt de MWC – terecht – als nadelen: *"dat die meer administratie vraagt en niet verhuisneutraal is. De gedane aflossingen gaan dan met het huis mee en de vraag is of de marktwaarde van het erfpachtrecht hiervoor compensatie geeft. De nieuwe koper 'koopt' dan ook de betaalde aflossingen, maar zou dan ook verder moeten aflossen, want anders wordt het wel heel ingewikkeld. Ook is het zo dat – net als bij een annuïtaire hypotheek – de aflossingen niet aftrekbaar zijn voor de belastingen; het betreft immers sparen."*

De gemeente onderkent deze nadelen, en heeft deze ook zelf meegenomen in haar reactie op deze variant, toen die, in het kader van het Startdocument werd gesuggereerd.

Deze nadelen gelden echter – onverkort – ook bij een 100-jaars annuïtaire canon. En de voorkeursvariant van de MWC (100 jaar vaste canon die na 100 jaar vervalt) is in essentie niets anders dan een 100-jaars annuïtaire canon.

Daarom heeft de MWC bij de door de MWC voorgestelde voorkeursvariant (100 jaar vaste canon die na 100 jaar vervalt) de nadelen, die zij zelf wel bij een vergelijkbare variant heeft genoemd, onterecht niet meegenomen.

Canonindexering

Op blz. 39 stelt de MWC: "*De officiële inflatie komt niet overeen met de feitelijke koopkrachtontwikkeling. Dit is het geval als de inflatie die niet in lonen en uitkeringen tot uitdrukkingen komt. Dat kan bij de erfpachter leiden tot een reële lastenverzwaring, al is dat in beginsel door een inflatieaftopping tegen te gaan*".

Op de middellange termijn gezien is de correlatie tussen lonen/uitkeringen en inflatie weliswaar niet 100%, maar wel veel sterker dan de correlatie tussen lonen/uitkeringen en een vast prijspeil. M.a.w.: het klopt inderdaad dat Nederlandse lonen/uitkeringen niet altijd volledig, 1-op-1, aan de inflatie worden aangepast, maar ze zijn, op de middellange termijn, wel ongeveer inflatievolgend.

Op blz. 39 stelt de MWC eveneens: "*Een ander nadeel van indexatie is het volgende. Indexatie sluit niet aan bij de normale hypothecaire financieringsstructuren die men kent. Er zijn in Nederland geen geïndexeerde hypothecaire leningen. De overheid wil dat ook niet, mede om inflatie tegen te gaan. De gemeente geeft ook geen geïndexeerde leningen uit, waardoor haar nominale schuld ook daalt bij inflatie. Waarom wil de gemeente dan aan de andere kant van de balans wel voor de inflatie gecorrigeerde inkomsten?*"

Hierbij gaat de MWC voorbij aan het karakter van inflatie. Inflatie is niet een kostenpost of iets dergelijks, maar een minder-waard-worden van het betaalmiddel. Om de waarde van de betaling op peil te houden, moet er dus "meer geld" worden betaald, om "evenveel waarde" te kunnen betalen.

Indexering met de inflatie is zeer gebruikelijk als het om woonlasten gaat: de meeste huursommen worden geïndexeerd. Alleen bij financiële producten, waartegenover geen tastbare tegenprestatie staat, wordt in Nederland veelal niet geïndexeerd. De hypotheeklasten zijn in Nederland dan ook de grote uitzondering op de reële economie: vrijwel alle goederen en diensten kennen een prijsontwikkeling op basis van waarde (die dus wordt aangepast aan het minder-waard-worden van het betaalmiddel), alleen bij hypotheeklasten is dit niet het geval.

Vreemd genoeg vergelijkt de MWC de erfpachtcanon slechts met financiële producten zoals leningen en hypotheken, en niet met gebruiksvergoedingen voor onroerend goed en/of vastgoed, zoals huur.

Deze redenering van de MWC gaat dan ook alleen op, wanneer je erfpacht beschouwt als een alternatieve hypotheekvorm. Dat is erfpacht echter helemaal niet; de gemeente is geen bank die een financieel product in de markt zet, maar de gemeente is een grondbezitter, die een concreet product (nl. grondgebruik) verpacht, dat een concrete waarde heeft. Voor deze waarde moet worden betaald. Wanneer het betaalmiddel in de loop van de tijd, in waarde afneemt, is het niet meer dan logisch, dat de betaalsom wordt aangepast aan het minder-waard-worden van het betaalmiddel.

Technische vragen stellen bij mwc rapport

PM