Wel / niet switchen van afkoop naar canon in nieuwe stelsel?
BE, 18 september 2014

Vraag 4c
Mag de erfpachter in het nieuwe stelsel, als er reeds is afgekocht, alsnog switchen naar canonbetaling?

Het uitgangspunt van de coalitie is een eeuwigdurend erfpachtstelsel dat dicht bij koop komt.

In het huidige stelsel geldt: eenmaal vooruitbetaald (afgekocht) → dan kan tot einde tijdvak niet meer worden geswitcht naar canonbetaling

Stel dat we in het nieuwe stelsel de mogelijkheid zouden bieden van switchen van afkoop naar canonbetaling, dan zijn er twee vragen vooraf:

1. kan dit voor alle bestemmingen, of alleen voor koopwoningen?
    - switchen voor koopwoningen komt de betaalbaarheid van koopwoningen ten goede (is volkshuisvestelijk doel), doordat op hypothecaire leningen moet worden afgelost, en bij canonbetaling niet;
    - het gemeentelijke risico bij canonbetalende woningen is laag (er zal altijd vraag naar woonruimte blijven);
    - bij niet-wonen is het gemeentelijke risico hoger (het risico op faillissement en/of onverkoopbaarheid en/of waardedaling door veroudering van de opstallen is voor niet-woonbestemmingen veel groter vanwege de grote fluctueringen in vraag naar commercieel vastgoed en het veranderen van de eisen aan het vastgoed (opstallen). Door veroudering van de opstallen (technisch en/of economisch) vervalt het “onderpand” van de gemeente
        i. de afgelopen jaren heeft de gemeente verschillende commerciële debiteuren moeten afschrijven omdat deze failliet gingen, en de opstal onverkoopbaar bleek
2. kan dit op ieder moment, of alleen bij overdracht?
    - alleen op het moment van woningoverdracht kan de keuze tussen periodieke canonbetaling en afkoop een rol spelen in de financierbaarheid/toegankelijkheid van een koopwoning
    - switchen op andere momenten dan woningoverdracht gebeurt alleen bij een niet-woninggebonden financieringsbehoefte van de erfpachter (“de gemeente financiert de aankoop van een nieuwe auto van de erfpachter”)

Voorstel: als we switchen al zouden toestaan, dan alleen voor koopwoningen en alleen bij woningoverdracht

Argumenten om wel te switchen:

- keuzemogelijkheid = klantvriendelijk
- switchen bij aankoop van een woning biedt de erfpachter meer ruimte voor zijn financiering
- ingeval van herontwikkeling (bijv. GAK-gebouw) kan terugbetalen, als financieringsinstrument, de herontwikkeling vergemakkelijken

Argumenten om niet te switchen:

- de gemeente biedt bij switchen een (gedeeltelijk) alternatief voor hypotheekverstrekking; de vraag is, of dit in het nieuwe stelsel nog een gemeentelijk doel is
- Het risico bestaat dat de gemeente hiermee door de AFM en/of DNB als “bank” wordt bestempeld (zie http://www.toezicht.dnb.nl/2/50-201916.jsp voor de criteria hiervoor); dan moet de gemeente ook aan de bankvoorwaarden van de AFM resp. DNB voldoen; dit aspect moet nader uitgezocht worden, om de kans op, en de effecten van dit risico te bepalen

- canonbetalende rechten leiden voor de gemeente tot meer administratief werk dan afgekochte rechten; ook switchen leidt tot administratief werk
- alleen erfpachters voor wie periodieke canonbetaling gunstiger is dan het afsluiten van een hypothecaire lening, zullen kiezen voor switchen van canon naar afkoop

Argumenten vanuit de gemeentelijke balans / jaarrekening

- de gemeente moet het terug te betalen bedrag lenen via het leningfonds; hierdoor loopt de gemeente een financieringsrisico
- binnen de BBV heeft de gemeente Amsterdam een uitzondering gekregen op de plicht om ontvangen afkoopsommen als vreemd vermogen te betitelen, onder de voorwaarde dat de afkoopsommen bij gronduitgifte uitsluitend worden gebruikt voor dekking van de grondexploitatie; met andere woorden: de gemeente Amsterdam heeft, onder voorwaarden, de uitzondering verkregen om ontvangen erfpachtafkoopsommen niet als vreemd vermogen ("vooruitontvangen derdengelden"), maar als eigen vermogen te boeken. Indien de gemeente de mogelijkheid gaat bieden van terugbetaling van de afkoopsom, zal deze uitzondering wellicht vervallen, en verandert daardoor de verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen sterk in negatieve zin.
- de gemeente mag het "geswitchte recht" tegen de netto-contante waarde van de canon, als niet-materiële vordering, op de balans zetten; de vraag is, of een verhoging van het vorderingensaldo op de balans wel gewenst is
- Als per saldo in een jaar het aantal afkoopsommen verminderd en het aantal canonbetalende rechten toeneemt, dan leidt dit een groter beslag op de gemeentelijke ruimte uit hoofde van de Wet HOF (volgens de Wet HOF mag de gemeente per jaar slechts beperkt meer uitgeven dan dat zij ontvangt, op kasbasis)

Rekenwijze bij switchen

De verhouding tussen canon en erfpachtgrondwaarde is het canonpercentage. Wanneer een erfpachter wil switchen van afgekocht naar canonbetalend, kan worden berekend wat de erfpachtgrondwaarde is, die behoort bij de geïndexeerde canon, zoals deze zou zijn geweest indien niet was afgekocht. Het terug te betalen bedrag zou dan gelijk zijn aan de erfpachtgrondwaarde, met een maximum gelijk aan de actuele grondwaarde van het perceel (deze maximering is nodig om het gemeentelijke risico te verminderen; om balanstechnische redenen kan de gemeente niet méér terugbetalen dan dat de grond waard is).
Het is nodig om de terugbetaling te baseren op de destijds vastgestelde canon, en niet op de actuele grondwaarde, omdat basering op een actuele grondwaarde zou neerkomen op alsnog een canonherziening (met afromen van de eventuele waardestijging).

Voorstel voor het nieuwe stelsel

Alles overziende kleven er veel nadelen aan het switchen van afkoop naar canonbetaling.
Daarom wordt voorgesteld:

- voor bestaande rechten kan er niet worden teruggeswitcht van afkoop naar canon
- alleen in de uitzonderlijke situatie van herontwikkeling van niet-woonfuncties naar woonbestemmingen kan er wel worden teruggeswitcht (om GAK-gebouw achtige constructies mogelijk te maken)

Achtergrondinformatie bij de consequenties

➔ *Administratief / balans*

De BBV (de landelijk vastgestelde boekhoudregels voor gemeenten) stelt dat voortdurende erfpachtrechten op de balans mogen worden geactiveerd tegen de grondwaarde bij eerste uitgifte. Bij eventuele herzieningen mag de balanswaarde niet worden verhoogd.

In de notitie "Erfpacht en het BBV"(commissie BBV, februari 2013) staat o.a. het volgende:

> BBV artikel 63 lid 4 vermeldt ook: "*Gronden in eeuwigdurende erfpacht worden gewaardeerd tegen registratiewaarde.*" In de toelichting staat: "*Gronden in eeuwigdurende erfpacht worden gewaardeerd tegen registratiewaarde. Dit omdat de economische eigendom in dat geval niet meer bij de erfverpachter berust. Daarom is het van belang de waardering aan te passen. De waardering van deze objecten wordt niet geheel op nihil gesteld, maar op een registratiewaarde van bijvoorbeeld € 1,- per m2, 100m2 of 1000m2. De reden hiervoor is dat het van belang is dat de betreffende overheid de registratie van deze gronden blijft voeren.*
> *Een goed inzicht in de bezittingen is nodig omdat het kan voorkomen dat contractueel bepaald is dat de overheid in geval van bijvoorbeeld het wijzigen van de bestemming recht heeft op een aanvullende som.*"

En:

> Bij in erfpacht uitgegeven gronden geldt de uitgifteprijs bij eerste uitgifte als de verkrijgingsprijs (art. 63, lid 4 BBV). Deze verkrijgings(markt)prijs bestaat formeel uit de economische (contante) waarde van de periodieke erfpacht en de eventuele waarde van het na afsluiten van het erfpachtcontract bij de verpachter resterende juridische (blote) eigendom. Wanneer het erfpachtrecht eeuwig durend wordt afgekocht resteert bij de verpachter slechts het juridische (blote) eigendom dat tegen (lage) registratiewaarde moet worden opgenomen (art. 63, lid 4 BBV).

En verderop:

> Voor de uitgifteprijs van eerste uitgifte voor een eeuwigdurende periodieke erfpacht geldt een zeer lage registratiewaarde. Er wordt daarom een verlies geleden als de betreffende grond een (benaderde) hogere verkrijgings-/vervaardigingsprijs c.q. een bestaande hogere boek(grond)waarde heeft. Het recht op de eeuwigdurend te ontvangen pachtsom heeft uiteraard wel een bepaalde financiële waarde en die waarde is sterk afhankelijk van de te hanteren discontovoet.
> Ook heeft het (blote) juridische eigendom vaak ook nog wel een zekere restwaarde. Op basis hiervan moet in deze bijzondere gevallen tegenover het verlies door afboeking naar de zeer lage registratiewaarde, een opbrengst vanwege de contante waarde van de toekomstige pachtsommen en de eventuele juridische restwaarde, als (eeuwigdurende) langlopende vordering worden verantwoord. Deze langlopende erfpachtvordering is weliswaar verbonden aan het resterende juridische eigendom van de erfpachtgrond, maar wordt bij de eeuwigdurende periodieke erfpacht als een eeuwigdurend zelfstandig financieel actief verantwoord.

Naar de letter van de BBV mag een eeuwigdurend recht niet meer tegen de uitgifteprijs op de balans worden gewaardeerd, maar alleen tegen een symbolische waarde.
Wel mag de netto-contante waarde van de eeuwigdurende vordering als vordering (financiële activa) worden geactiveerd. Per saldo mag er dus een zeer lage boekwaarde, alsmede de netto-contancte waarde van de canon als niet-materiële activa, worden geactiveerd.

Ook stelt de notitie van de commissie BBV:

> De (Amsterdamse) afkoopvariant van erfpacht kan dus onder de volgende financieringsvoorwaarden worden bereikt: De ontvangen afkoopsom van de erfpacht wordt direct via de resultaatbestemming in een "bestemmingsreserve afkoopsommen" gestort. De bestemmingsreserve afkoopsommen dient ter duurzame financiering (dekking) van de grondwaarde waarvan de erfpacht is afgekocht.

De vraag is, of er nog wel sprake is van "duurzame financiering (dekking)" indien de betaalde afkoopsom, in de toekomst door de erfpachter opeisbaar blijkt te zijn.

➔ *Is een bankvergunnig nodig?*

De AFM stelt op zijn site:

> U moet bij de AFM een vergunning aanvragen wanneer u krediet aanbiedt aan consumenten (dus niet aan uitsluitend professionele partijen en/of bedrijven) en u niet onder de definitie valt van een bank of kredietinstelling. De definitie van bank staat in artikel 1:1 Wft: degene die zijn bedrijf maakt van het buiten besloten kring ter beschikking verkrijgen van opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen, en van het voor eigen rekening verrichten van kredietuitzettingen. Wanneer u een bank of kredietinstelling bent, dan dient u een vergunning bij DNB aan te vragen.

(http://www.afm.nl/nl/professionals/diensten/veelgestelde-vragen/richtlijn-consumentenkrediet/vergunning.aspx?id={A0ADFBB9-2EDD-4836-BD73-E687177218DE}#{A0ADFBB9-2EDD-4836-BD73-E687177218DE})

➔ *Uitvoeringsorganisatie*

Tussen het moment dat een woningkopende erfpachter aangeeft, te willen switchen en het switchmoment zijn de volgende handelingen nodig:

- vaststelling van het canonbedrag, alsmede overeenkomst met de erfpachter hierover, dit kan desgewenst via een vaste rekenmodule en is een eenzijdige optie die de erfpachter desgewenst kan inzetten
- volmachten van de notaris
- beschikbaar stellen van het uit te betalen bedrag (de gemeente moet over voldoende banksaldo beschikken om de terugbetalingen te kunnen verrichten)
- aktepassering en uitvoering van de transactie bij de notaris
- aanpassing in de gemeentelijke administratie (zodat canonfactuur op tijd gestuurd wordt)
- controleren van de rechtmatigheid van de gehele transactie

Afhankelijk van het gebruik van de regeling leidt dit tot een extra capaciteitsbeslag voor de gemeentelijke organisatie. Uitgaande van (toekomstig) 100.000 koopwoningen op erfpacht, en ééns in de 10 jaar een overdracht, leidt deze regeling:

- indien 10% van de woningkopers deelneemt, tot 20 transacties per week
- indien 25% van de woningkopers deelneemt, tot 50 transacties per week
- indien 50% van de woningkopers deelneemt, tot 100 transacties per week

Uitgaande van een uur werk per transactie, is de capaciteitsbehoefte dan ca. 1 resp. 2 resp. 4 fte.