Gemeente Amsterdam

Projectteam Vernieuwing Erfpachtstelsel

Memo (kabinet)

Aan Bestuurlijk Team
Van Projectteam VES
Datum 10 december 2014

Onderwerp Switchen tussen canon en afkoop

In het Bestuurlijk Team VES van 7 oktober is onder andere het volgende besproken:

"*Er zijn verschillende variabelen en tijdstippen waarop erfpachters over kunnen stappen en waarbij steeds de vraag aan de orde is: canon of afkoop.*
Het uitgangspunt van het BT is dat er bij een overstap geen geld teruggegeven zal worden aan erfpachters. Het BT wil niet dat de gemeente de functie van bank op zich gaat nemen. Het ***BT besluit*** *dat de optie tot overstappen van een afgekocht erfpachtrecht terug naar een canonbetalend erfpachtrecht in het nieuwe stelsel niet mogelijk zal zijn.*
Wel is het zo dat er verschillende situaties zullen zijn. Zo zijn er in het huidige stelsel verschillende betalingsmogelijkheden (canon/afkoop), kan het moment van overstappen verschillen (tussentijds of einde tijdvak) en kun je bij overstappen einde tijdvak of een nieuwe uitgifte de betalingswijze in het nieuwe stelsel kiezen (canon/afkoop). Het ***BT vraagt*** *de verschillende situaties schematisch weer te geven en aan te geven wat de gevolgen zijn.*"

In deze notitie zijn de verschillende situaties schematisch in beeld gebracht. Daarnaast is de volgende achtergrondinformatie toegevoegd die relevant is om de verschillende situaties te duiden:

1. Hoeveel canonbetalende en afgekochte rechten zijn er in 2014?
2. Achtergrond van de 50.000 canonbetalende rechten
3. Achtergrond van de 200.000 afgekochte rechten

De verschillende "switch momenten" in beeld gebracht

Vanaf de invoering van het nieuwe stelsel in 2016 zijn er, qua betaalwijze verschillende categorieën erfpachtrechten die verschillende mogelijkheden kennen om te switchen tussen afkoop en canon. Deze worden hieronder toegelicht

Eeuwigdurende rechten met AB2016
Rechten onder AB2016 (die zijn overgestapt of vanaf 2016 nieuw zijn uitgegeven) kunnen canonbetalend zijn, of eeuwigdurend afgekocht.
Canonbetalende AB2016-rechten kunnen te allen tijde eeuwigdurend worden afgekocht. Afgekochte AB2016 rechten kunnen echter niet meer terug naar canonbetaling.

Voortdurende rechten met voortdurende AB's, waarvan de erfpachter voorlopig niet wil overstappen
Ook na de vernieuwing kunnen canonbetalende rechten met voortdurende AB's, waarvan de erfpachter (nog) niet wil overstappen, worden afgekocht tot einde tijdvak. Op dit moment wordt relatief weinig van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, verwacht mag worden, dat dit na invoering van eeuwigdurende erfpacht niet zal veranderen. Afgekochte rechten

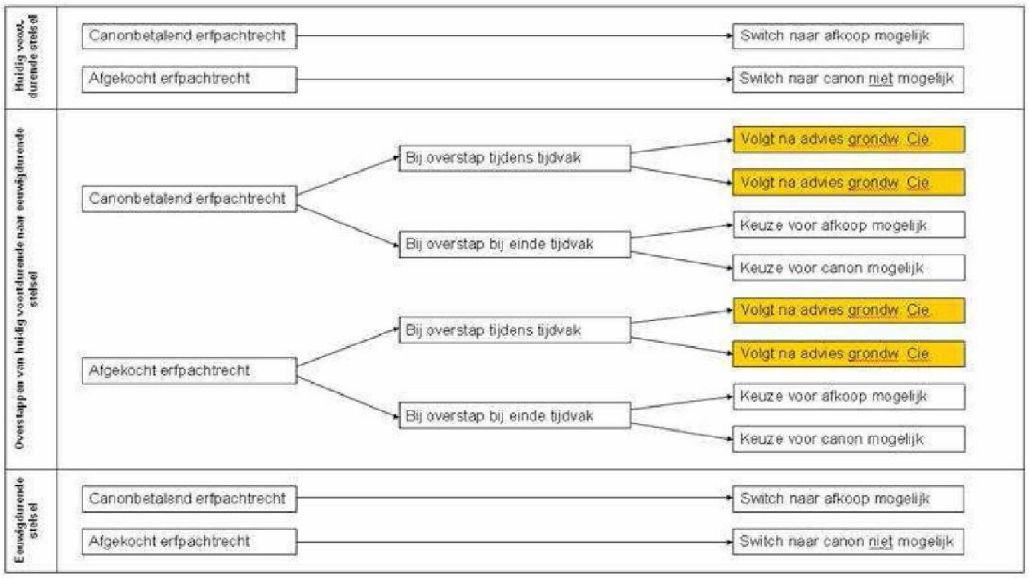
met voortdurende AB's kunnen echter – evenals nu – niet terug naar canonbetaling, behalve misschien bij de overstap.

Voortdurende rechten met voortdurende AB's, waarvan de erfpachter wil overstappen
Wanneer een erfpachter, die nu canon betaalt, wil overstappen naar de AB2016, heeft hij de keuze tussen een eeuwigdurende canonbetaling (die desgewenst in de toekomst alsnog kan worden afgekocht) en een eeuwigdurende afkoop. Dit betreft maximaal 50.000 erfpachters (iedereen die nu canon betaalt).

Wanneer een erfpachter, die nu vooruitbetaald heeft tot 20xx, wil overstappen naar de AB2016, hangt het af van de wijze van overstap, of hij keuze heeft in betaalwijze. De Grondwaardecommissie zal in 2015 een uitspraak doen over de wijze waarop de 200.000 afgekochte erfpachtrechten kunnen overstappen naar het nieuwe stelsel. Afhankelijk van de uitkomst daarvan, hebben erfpachters die nu hebben afgekocht, bij hun overstap naar het nieuwe stelsel al dan niet de mogelijkheid om te opteren voor canonbetaling. Het al dan niet kunnen opteren voor canon betalen kan gevolgen hebben voor de "overstapbereidheid" voor een deel van de 200.000 afgekochte erfpachtrechten.

Voortdurende rechten met voortdurende AB's, waarvan het tijdvak eindigt
Bij CHET van een voortdurend recht eindigt het lopende tijdvak. Ook de afgekochte periode is dan geëindigd. Er ontstaat een nieuw tijdvak, waarvoor een canon wordt vastgesteld, die desgewenst kan worden afgekocht. De betaalwijze in het oude tijdvak heeft dus geen invloed op de betaalwijze in het nieuwe tijdvak.
Er wordt nog (in een ander traject) uitgezocht of erfpachters met voortdurende erfpacht bij de CHET verplicht "over moeten" op het nieuwe stelsel, of dat zij de keuze krijgen, of zij willen overstappen, of in het voortdurende stelsel willen blijven. De erfpachter die op de CHET-datum overstapt (of eventueel weer een nieuw 50-jrg tijdvak wil) heeft, voor zijn nieuwe erfpachtsituatie altijd de keuze tussen canonbetaling of afkoop (ongeacht of hij in zijn oude tijdvak canon betaalde of had afgekocht).
NB: de komende jaren (2016-2030) zijn er relatief weinig CHET's.

Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Achtergrondinformatie

1. Hoeveel canonbetalende en afgekochte rechten zijn er in 2014?

In onderstaande tabel is, per AB, het aantal erfpachtrechten weergegeven per betaalwijze. Ook is per AB het gemiddelde CHET-jaar weergegeven.

AB's	Aantal canon-betalend	*Canon per jaar*	*Jaar CHET gemiddeld*	Aantal afgekocht	*Jaar CHET gemiddeld*
opstalrechten	0			2000	
AB1955 en ouder	11.000	*€ 7 mln*	*2035*	100	*2042*
AB1966	4.000	*€ 19 mln*	*2031*	19.400	*2039*
AB1994	5.500	*€ 16 mln*	*2045*	43.000	*2054*
AB2000	28.000	*€ 45 mln*	*2050*	132.500	*2054*
AB1985-1998 corporaties *	1.500	*€ 10 mln*	*2018*	3.000	*2060*
totaal **	**50.000**	*€ 97 mln*		**200.000**	

** Deze corporatierechten worden verder buiten beschouwing gelaten in deze notitie*

*** Betreft aantal erfpachtrechten inclusief appartementsrechten. In de infographic is dit als het aantal contracten weergegeven.*

Dit betreft zowel koopwoningen als particuliere huurwoningen als commerciële bestemmingen. Gemeten in aantal rechten is het aandeel niet-woonbestemmingen in de minderheid, maar in financiële omvang is het aandeel van niet-wonen groot (want één kantoor kan een hogere canon/afkoopsom hebben dan 100 woningen bij elkaar).

Deze AB's kennen de volgende betaalmogelijkheden:

AB's	Indexcanon	Vaste canon	Afkoop	
AB1937 en ouder	-	75 jaar vast	-	
AB1955	-	75 jaar vast	Afkoop 75 jaar	
AB1966	5-jrl indexatie	50 jaar vast	Afkoop 50 jaar	
AB1994	5-jrl indexatie	50 jaar vast	Afkoop 50 jaar	Verlengde afkoop
AB2000	1-jrl indexatie	10-25 jaar vast	Afkoop 50 jaar	

Enkele constateringen zijn:
Van de bijna 200.000 afgekochte rechten:

- heeft ca. 67% de AB2000, met een gemiddelde CHET in 2054
- hebben ca. 10% en 22% de AB1966 resp. AB1994
- zijn er de komende 20 jaar relatief weinig CHET's
- ligt het zwaartepunt voor de CHET rond 2050

Van de ruim 50.000 canonbetalende rechten:

- heeft ruim de helft de AB2000
- heeft een kwart nog oude AB's met een lage, niet-geïndexeerde canon
- vindt de CHET, gemiddeld genomen, ruim 5 jaar eerder plaats dan bij afgekochte rechten met dezelfde AB's

2. Achtergrond van de 50.000 canonbetalende rechten

Voor canonbetalende rechten hebben de verschillen tussen de AB's invloed op de overstap, omdat de AB's mede bepalend zijn voor de hoogte en de indexering van de canon in

de resterende periode van het lopende tijdvak. Onderstaand wordt per AB's aangegeven, hoe het bestand van 50.000 canonbetalende rechten er op hoofdlijnen uitziet.

Canonbetalende rechten met oude AB's
Alle 11.000 canonbetalende erfpachters met AB1915/1937/1955 hebben een vaste, relatief lage canon [1].

Canonbetalende rechten met AB1966 en AB1994
De ca. 9.500 canonbetalende rechten met AB1966/1994 zijn als volgt verdeeld:
- ca. 1.500 hebben een vaste canon (indexering uitgesloten)
- ca. 8.000 hebben een 5-jrl geïndexeerde canon

Qua canonhoogte kunnen de 9.500 AB1966/1994 canons als volgt worden ingedeeld:
- ca. 3.500 rechten hebben een relatief lage canon (< € 500 per jaar, veelal ontstaan door splitsing van een oud recht)
    - dit betreft vooral woningen binnen de Ring
    - voor deze rechten is overstappen niet aantrekkelijk, tenzij het voordeel van de lage canon (dat zij nog tot de CHET-datum hebben) op enigerlei wijze wordt verrekend
- ca. 5.000 rechten hebben een relatief hoge 5-jrl geïndexeerde canon (ontstaan door gronduitgifte tussen 1966 en 2003)
    - dit betreft vooral woningen in Zuidoost en bedrijven / kantoren rond de Ring
    - veelal is de huidige canon hoger dan de canon ingeval van fictieve nieuwe uitgifte
        - *doordat de woningprijzen in Zuidoost, sinds de jaren '70, zijn achtergebleven bij de inflatie*
        - *doordat grondprijzen voor kantoren sinds 2007 sterk zijn gedaald (veel AB1966 rechten betreffen verouderde bedrijfs- en kantoorruimte)*
    - voor deze rechten kan overstappen naar AB2016 een voordeel betekenen; dit zal voor de gemeente leiden tot een forse canondaling tussen 2016 en (gemiddeld) 2040
        - *wanneer de gemeente voor verouderd commercieel vastgoed (gemeten in canonbedrag betreft dit een groot aandeel in de AB1966-canons), bij overstap, meteen een fors lagere canon in rekening brengt, betekent dit, dat de gemeente eigenlijk het speculatierisico (risico op tussentijdse waardedaling en/of leegstand) van deze ondernemers en beleggers overneemt*

Van deze rechten hebben ca. 1.000 rechten een canon > € 5.000 per jaar. Dit betreft vooral commerciële rechten (kantoren, hotels, detailhandel).
De grootste 35 canons (> € 100.000) onder AB1966/1994 betreffen vooral kantoren, hotels en grote detailhandel (bouwmarkten enz.), met een totaalcanon van ca. € 11 mln per jaar. Tot 2025 krijgen 10 van deze rechten CHET (met een huidige canon van € 3,5 mln).

Canonbetalende rechten met AB2000
De ruim 28.000 canonbetalende rechten met AB2000 zijn tot stand gekomen door:
- nieuwe gronduitgifte tussen 2000 en 2012 (zowel wonen als commercieel, ruim 6.000 rechten met een relatief hoge canon) [2]

[1] Voor deze groep kan verondersteld worden, dat overstappen vóór de CHET-datum slechts aantrekkelijk zijn, voor zover voordeel van de lage canon (dat zij nog tot de CHET-datum hebben) op enigerlei wijze wordt verrekend.

[2] Indien deze rechten, direct bij overstap, een lagere canon krijgen, betekent dit voor de gemeente tot een forse structurele canondaling (van 2016 tot 2050-2062)

- nieuwe gronduitgifte sinds 2012 (zowel wonen als commercieel, ca. 4.000 rechten met een relatief lagere canon door de gedaalde grondprijzen en canonpercentages)
- ruim 8.500 rechten, vooral woningen, waarvan sinds 2000 de canon is herzien (met veelal een lagere (door drie taxateurs vastgestelde) canon dan de nieuw uitgegeven rechten)
- splitsing van oude woonrechten (ca. 9.000 rechten met een relatief lage canon)

Van deze rechten hebben ca. 750 rechten een 10-jaar vaste canon en ca. 1.100 rechten een 25-jaar vaste canon. De overige rechten hebben een jaarlijks geïndexeerde canon (met inflatie minus één procentpunt per jaar).

Samengevat:
Van de huidige ca. 50.000 canonbetalende rechten hebben ca. 20.000 rechten een relatief lage canon. Dit betreft vooral woonrechten, die vóór 1966 zijn uitgegeven
Van de huidige ca. 50.000 canonbetalende rechten hebben ca. 20.000 rechten juist een relatief hoge canon (hoger dan nu bij fictieve nieuwe uitgifte). Dit betreft de volgende categorieën:

- ca. 1.000 woonrechten met AB1966, waarvan de canon sterker is gestegen dan de woningwaarde, vooral in Zuidoost (totaalcanon ca. € 1,5 mln per jaar)
- ca. 1.000 commerciële rechten (bedrijven, kantoren, winkels) die zijn uitgegeven onder AB1966/1994, waarvan (door crisis en/of leegstand) de grondwaarde sinds 2007 sterk is gedaald (totaalcanon ca. € 15 mln per jaar)
- ca. 6.000 rechten onder AB2000 (vooral wonen) die tussen 2004 en 2012 zijn uitgegeven tegen een canon van vóór de crisis (hogere grondwaarde en canonpercentage dan nu) (totaalcanon ca. € 24 mln per jaar)
- ca. 1.000 rechten onder AB2000, die bewust zijn uitgegeven met een hoge canon als gevolg van een bepaalde uitgifte- of financieringsconstructie (GAK-gebouw, Amstelkwartier, Westermoskee, JP Heijestraat, enz.) (totaalcanon ca. € 5 à 10 mln per jaar)

Wanneer bij overstap direct de nieuwe canon ingaat, kan de overstap van deze rechten voor de gemeente leiden tot een structureel canonverlies van ca. € 15 mln per jaar.

3. Achtergrond van de 200.000 afgekochte rechten

Zoals hierboven aangegeven, zijn er bijna 200.000 afgekochte rechten. Hiervan heeft ongeveer driekwart de AB2000, en de rest AB1966/1994.

Qua "beleving" door de erfpachter zijn er grote verschillen tussen canonbetalende en afgekochte rechten. Een canonbetalende erfpachter ervaart zijn erfpachtrecht als: "*ik moet ieder jaar € 1.000 aan de gemeente betalen*".
Een afgekochte erfpachter daarentegen ervaart een afgekocht tijdvak niet als "*ik heb ooit € 10.000 of € 70.000 betaald*", maar ervaart een afgekocht tijdvak als: "*ik hoef tot 2040 of tot 2060 geen erfpacht te betalen*". Een tot 20xx afgekocht erfpachtrecht functioneert in de praktijk dus als een "erfpacht met canon 0 tot 20xx".

Stel dat er twee identieke woningen op afgekochte erfpacht te koop staan, beide afgekocht tot 2040: voor de ene afkoop is destijds € 10.000 betaald, en voor de andere € 70.000. Die destijds betaalde afkoopsom heeft geen invloed op de woningwaarde, want beide woningen zijn afgekocht tot 2040. Een woningkoper zal daarom de erfpachtsituatie van beide woningen als identiek beschouwen: voor beide hoef je tot 2040 geen erfpacht te betalen.

Voor afgekochte rechten is van belang, dat een erfpachter zich pas, gemiddeld genomen, vanaf 20-30 jaar voor de CHET zal druk maken over de erfpachtsituatie. Voor de meeste

AB2000-erfpachters zal erfpacht dus pas vanaf ca. 2030 een relevant issue worden. Voor veel AB1966-erfpachters zal erfpacht echter reeds de komende jaren een issue worden.

Twee bijzondere groepen erfpachtrechten
Voor afgekochte rechten hebben de verschillen tussen de AB's geen invloed op de overstap, met één uitzondering: de mogelijkheid van verlengde afkoop onder de AB1994.
Met verlengde afkoop onder AB1994 kan een erfpachter éénmalig zijn AB1994-tijdvak met maximaal 50 jaar verlengen. Ca. 20% van de erfpachtrechten heeft AB1994; hiervan heeft een deel reeds verlengd afgekocht (dus mag dat niet nog een keer doen); een ander deel heeft nog niet verlengd afgekocht (dus heeft nog wel de verleng-optie).
Van de 49.000 erfpachters met AB1994 hebben ca. 10.000 reeds verlengd afgekocht.
Dus ca. 15% van de huidige erfpachters heeft een verleng-optie op basis van de AB1994.
Verwacht kan worden, dat veel erfpachters met AB1994, ingeval verlengde afkoop goedkoper is dan overstap, eerder voor verlengde afkoop zullen kiezen, dan voor overstappen.
Dit effect kan dus mogelijk overstap-vertragend werken voor ca. 10% van de Amsterdamse erfpachters.

Binnen de categorie van de afgekochte erfpachtrechten is er nog een grote categorie (ca. 30.000 afgekochte rechten onder de AB2000): de door corporaties gesplitste woningen op basis van het Convenant Splitsen en Verkopen. Op het moment van splitsing heeft de corporatie de canon voor een laag bedrag (cf. Bouwen aan de Stad ca. € 8.000 per woning) afgekocht voor 50 jaar, maar in de akte is een marktconforme "info-afkoopsom" opgenomen, die echter nooit daadwerkelijk is ontvangen door de gemeente. Op papier is de afkoopsom voor deze woningen dus veel hoger dan het bedrag dat de gemeente daadwerkelijk heeft ontvangen.

Samengevat:
Van de huidige 200.000 afgekochte rechten zijn de meeste afgekocht tot na 2045.
Voor de overstap van afgekochte rechten maakt het niet uit hoe de huidige AB's eruit zien (behalve of er sprake is van een mogelijkheid tot verlengde afkoop).
Voor twee categorieën is nader uitzoekwerk nodig:

- de ca. 40.000 rechten met de AB1994 die de mogelijkheid van verlengde afkoop hebben (deze kan "concurreren" met de overstap)
- de ca. 30.000 corporatiewoningen met AB2000 in de "splitsvijver".