Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Memo

Aan	Team Vernieuwing Erfpachtstelsel
Van	-
Kopie aan	-
Datum	1 oktober 2014
Kenmerk	-
Onderwerp	Switchen van afkoop naar canon

Onderdeel van het eeuwigdurende erfpachtstelsel is de mogelijkheid voor erfpachters om van canonbetaling over te stappen naar afkoop. Het is ook mogelijk om erfpachters een omgekeerde mogelijkheid, van afkoop naar canonbetaling, aan te bieden. Als wordt gekozen voor het aanbeiden van deze optie worden een aantal randvoorwaarden geadviseerd:

1. De optie mag de gemeente geen geld kosten
2. De optie wordt alleen aangeboden aan woningeigenaren
3. Overstappen is alleen mogelijk op het moment van woningoverdracht

Ad. 1. De optie mag de gemeente geen geld kosten

Voor canonbetalende rechten wordt de grondwaarde geleend. Dus voor het omzetten van een afkocht erfpachtrecht naar canonbetalend moet de gemeente, net als bij nieuwe uitgiften, geld lenen. De kosten van deze lening moeten gedekt worden door de canon die de gemeente ontvangt. De verhouding tussen canon en afkoopsom voor eeuwigdurend is het canonpercentage. Het te hanteren canonpercentage moet een relatie hebben met een hypothecaire financiering om een switch ook aantrekkelijk te maken voor de erfpachter. In bijlage XXX staan twee mogelijkheden weergegeven hoe de canon en de afkoopsom berekend kunnen worden.

Ad. 2. De optie wordt alleen aangeboden aan woningeigenaren

Switchen voor koopwoningen komt de betaalbaarheid van koopwoningen ten goede, doordat er een minder grote hypothecaire leningen hoeft te worden aangegaan. Bij woningen is het gemeentelijke incasso risico bij canonbetalende woningen laag (er is altijd vraag naar woonruimte). 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 bovendien het “onderpand” van de gemeente bij vastgoed met een niet-wonen bestemming. Daarom wordt geadviseerd de switch alleen aan te bieden aan woningeigenaren.

Ad. 3. Overstappen is alleen mogelijk op het moment van woningoverdracht

Alleen op het moment van woningoverdracht kan de keuze voor periodieke canonbetaling of afkoop een rol spelen in de financierbaarheid/toegankelijkheid van een koopwoning. Het mogelijk maken van overstappen op andere momenten dan het moment van woningoverdracht creëert de mogelijkheid dat mensen massaal heen en weer blijven switchen bij een gunstige hypotheekrente / canonpercentage stand. Het doel van de switch, keuze voor canon of afkoop verdwijnt dan uit het zicht. Daarnaast kost het veel extra capaciteit. Als er alleen een switch op het moment van woningoverdracht wordt aangeboden dan heeft dit al invloed op de capaciteitsbehoefte van de gemeente. 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.

Nader te onderzoeken onderwerpen

Met bovenstaande randvoorwaarden kan de erfpachter op het moment van woningoverdracht een keuze worden geboden tussen canon en afkoop. Naast de bovengenoemde randvoorwaarden moet nog nader onderzoek gedaan worden naar de volgende onderwerpen:

- Hoe de switch tussen canonbetaling en afkoop, en andersom, verwerkt moet worden op de gemeentelijke balans?
- Wat zijn de fiscale consequenties bij de switch tussen canonbetaling en afkoop, en andersom?
- Is er mogelijk oneigenlijk gebruik te verwachten?

In bijlage XXX is een eerste aanzet op bovenstaande vragen gegeven.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

BIJLAGE XXX: Mogelijkheden voor berekening canon en afkoopsom voor switch

Er zijn twee mogelijkheden hoe de canon en de afkoopsom berekend kunnen worden om zo een switch tussen afkoop en canonbetaling mogelijk te maken. Hieronder zijn de twee mogelijkheden weergegeven. Voor de verdere uitwerking moeten de voor- en nadelen van beide methoden verder worden onderzocht.

Op basis van schaduwcanon
Wanneer een erfpachter wil switchen van afkoop naar canonbetalend, kan worden berekend wat de afkoopsom is, die behoort bij de geïndexeerde canon (schaduwcanon), zoals deze zou zijn geweest indien niet was afgekocht. Het terug te betalen bedrag zou dan gelijk zijn aan de afkoopsom op basis van de schaduwcanon,. Het is nodig om de terugbetaling te baseren op de destijds vastgestelde canon, en niet op de actuele grondwaarde, en het actuele canonpercentage dat gebruikt wordt bij het switchen omdat basering op een actuele grondwaarde zou neerkomen op alsnog een canonherziening (met afromen van de eventuele waardestijging).

Op basis van het actuele canonpercentage
De verhouding tussen canon en afkoopsom is het canonpercentage. Wanneer een erfpachter wil switchen van afgekocht naar canonbetalend, kan worden berekend wat de canon is, door het actuele canonpercentage toe te passen op de in het verleden betaalde afkoopsom. Het terug te betalen bedrag is dan gelijk aan de in het verleden betaalde afkoopsom. Wanneer iemand weer van canon naar afkoop wil terugswitchen kan de afkoopsom worden bepaald aan de hand van de actuele (inmiddels geïndexeerde) canon en het canonpercentage met een minimum van de afkoopsom bij uitgifte.