Overstappen, afkopen en canonbetalen
Bureau Erfpacht, 18 november 2014

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.*"

Naar aanleiding hiervan worden in deze notitie de volgende vragen beantwoord:

1. Hoeveel canonbetalende en afgekochte rechten zijn er?
2. Welke AB's hebben canonbetalende rechten? hoe beïnvloedt dat de overstap?
3. Welke overstapmogelijkheden zijn er voor canonbetalende rechten?
4. Welke AB's hebben en afgekochte rechten? hoe beïnvloedt dat de overstap?
5. Welke overstapmogelijkheden zijn er voor afgekochte rechten?
6. Welke werkwijze bij overstappen heeft de minste nadelen?

1. Hoeveel canonbetalende en afgekochte rechten zijn er?

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

AB's	Aantal canonbetalend	*Canonbedrag*	*Jaar CHET gemiddeld*	Aantal afgekocht	*Jaar CHET gemiddeld*
opstalrechten	0			2000	
AB1955 en ouder	10.757	*€ 7 mln*	*2035*	97	*2042*
AB1966	3.667	*€ 20 mln*	*2031*	19.369	*2039*
AB1994	5.569	*€ 16 mln*	*2045*	43.325	*2054*
AB2000	26.487	*€ … mln*	*2050*	132.397	*2054*
totaal	**46.480**	*€ … mln*		**197.188**	

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 45.000 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. *Welke AB's hebben canonbetalende rechten? hoe beïnvloedt dat de overstap?*

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.

Canonbetalende rechten met oude AB's
Alle canonbetalende erfpachters met AB1915/1937/1955 hebben een vaste, relatief lage canon. Voor hen is overstappen niet aantrekkelijk, tenzij het voordeel van de lage canon (dat zij nog tot de CHET-datum hebben) op enigerlei wijze wordt verrekend.

Canonbetalende rechten met AB1966 en AB1994
De ruim 9.000 canonbetalende rechten met AB1966/1994 zijn als volgt verdeeld:

- ca. … hebben een vaste canon (indexering uitgesloten)
- ca. … hebben een relatief lage 5-jrl geïndexeerde canon (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. … 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 A10
    - 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 de grondprijzen op de kantorenmarkt sinds 2007 sterk zijn gedaald (veel commerciële 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*

Canonbetalende rechten met AB2000
De ruim 26.000 canonbetalende rechten met AB2000 zijn tot stand gekomen door:

- nieuwe gronduitgifte sinds 2000 (zowel wonen als commercieel, ruim 10.000 rechten met een relatief hoge canon)

  - *voor deze rechten kan overstappen naar AB2016 een voordeel betekenen; dit zal voor de gemeente leiden tot een forse canondaling tussen 2016 en (gemiddeld) 2055*
- ruim 10.000 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. … rechten met een relatief lage canon)

Van deze rechten hebben ca. 1.500 rechten een 10- of 25-jaar vaste canon. De overige rechten hebben een jaarlijks geïndexeerde canon (met inflatie minus één procentpunt per jaar).

Samengevat:
Van de huidige ca. 46.000 canonbetalende rechten hebben ca. 20.000 rechten een relatief lage canon. Dit betreft vooral woonrechten, die vóór 1966 zijn uitgegeven
Van de huidige ca. 46.000 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 à 2 mln per jaar)
- ca. 500 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. € 5 mln per jaar)
- ca. 5.000 rechten onder AB2000 (vooral wonen) die tussen 2004 en 2010 zijn uitgegeven tegen een canon van vóór de crisis (hogere grondwaarde en canonpercentage dan nu) (totaalcanon ca. € 10 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, zal voor ca. 20.000 canonbetalende erfpachters de overstap financieel niet aantrekkelijk zijn. Zij zullen dan waarschijnlijk ***niet overstappen***.
Wanneer bij overstap direct de nieuwe canon ingaat, zal voor ca. 8.000 canonbetalende erfpachters de overstap financieel wel aantrekkelijk zijn. Zij zullen dan waarschijnlijk overstappen. Voor de gemeente zal deze overstap leiden tot een ***structureel canonverlies*** van ca. € 10 mln per jaar (vanaf 2016)

Samengevat:
Er zijn grote verschillen in canonhoogte (ook in relatie tot de canons die volgen uit het advies van de commissie-grondwaarde) binnen de categorie canonbetalende rechten. Dit kan grote gevolgen hebben voor de bereidheid tot overstap, alsmede voor de financiële effecten van de overstap

3. *Welke overstapmogelijkheden zijn er voor canonbetalende rechten?*

Voor de vormgeving van de overstap van de ca. 46.000 canonbetalende rechten zijn er verschillende mogelijkheden:

a. de huidige canon wordt vastgeprikt als de eeuwigdurende canon (ongeacht hoe deze canon zich verhoudt tot het advies van de commissie-grondwaarde)
b. op het moment van overstap gaat direct de nieuwe canon in, op basis van de methode van de commissie-grondwaarde (zonder rekening te houden met de huidige canon)
c. op het moment van overstap wordt vastgelegd, welke eeuwigdurende canon de erfpachter gaat betalen vanaf de huidige datum-einde-tijdvak; tot die datum blijft de huidige canon gelden
d. idem als c., maar dan met de mogelijkheid om deze twee canons te “middelen” tot één gemiddelde eeuwigdurende canon, die nu reeds ingaat

In alle drie de opties kan de erfpachter, na overstap, op ieder gewenst moment de canon eeuwigdurend afkopen.

Een voorbeeld van de vier opties:
Een erfpachter betaalt nu een canon van € 300 per jaar, tot de CHET in 2040. Uit de methode van de commissie-grondwaarde komt een canon van € 1.500 per jaar. Hij wil in 2016 overstappen.

- *optie a: de canon blijft altijd € 300*
- *optie b: meteen in 2016 stijgt de canon van € 300 naar € 1.500*
- *optie c: de canon blijft tot 2040 € 300 en stijgt dan naar € 1.500*
- *optie d: de canon blijft tot 2040 € 300 en stijgt dan naar € 1.500; de erfpachter heeft de mogelijkheid om deze reeds te middelen tot een eeuwigdurende canon die vanaf 2016 € 850 is*

Een andere erfpachter betaalt nu een canon van € 2.800 per jaar, tot de CHET in 2040. Uit de methode van de commissie-grondwaarde komt een canon van € 1.500 per jaar. Hij wil in 2016 overstappen.

- *optie a: de canon blijft altijd € 2.800*
- *optie b: meteen in 2016 daalt de canon van € 2.800 naar € 1.500*
- *optie c: de canon blijft tot 2040 € 2.800 en daalt dan naar € 1.500*
- *optie d: de canon blijft tot 2040 € 2.800 en daalt dan naar € 1.500; de erfpachter heeft de mogelijkheid om deze reeds te middelen tot een eeuwigdurende canon die vanaf 2016 € 2.200 is*

Voor- en nadelen per optie zijn:
Optie a.

- er is meteen sprake van één eeuwigdurende canon, die niet meer wijzigt (behoudens indexatie)
- doordat de huidige canon (gebaseerd op voortdurende erfpacht) wordt doorgetrokken, zit de toeslag voor eeuwigdurende erfpacht niet verrekend in de nieuwe canon; dit betekent een verschillende financiële behandeling voor canonbetalende en voor afgekochte rechten
- voor ruim de helft van de canonbetalende erfpachters is deze optie zeer aantrekkelijk, omdat zij hiermee hun lage (marktcontraire) canon voor altijd kunnen vasthouden
- voor ca. een kwart van de canonbetalende erfpachters is deze optie niet aantrekkelijk, omdat hun (bovengemiddeld hoge) canon hierdoor altijd verschuldigd blijft (zij zullen dus hun CHET-datum afwachten, en pas daarna overstappen)
- deze methode leidt voor de gemeente op korte termijn niet tot een canonverlies, maar op middellange termijn wel (doordat lage canons niet meer stijgen, en hoge canons, straks bij de CHET, nog wel dalen)
- deze methode leidt tot ontevredenheid, en wellicht tot rechtszaken, bij erfpachters, die de afgelopen jaren CHET hebben gehad (en nu dus geen vaste, lage canon meer kunnen “vastprikken”)

Optie b.

- er is meteen sprake van één eeuwigdurende canon, die niet meer wijzigt (behoudens indexatie)
- voor ruim de helft van de canonbetalende erfpachters is deze optie niet aantrekkelijk, omdat deze leidt tot een forse canonverhoging (zij zullen dus niet overstappen)
- voor ca. een kwart van de canonbetalende erfpachters is deze optie zeer aantrekkelijk, omdat hun canon meteen daalt (zij zullen meteen overstappen)
- deze methode leidt voor de gemeente tot een canonverlies van ca. € 10 mln structureel

Optie c.

- deze methode leidt voor erfpachters op de korte termijn niet tot meer of minder betalen
- wel komt er nog één keer een wijziging van canonhoogte (maar daarover bestaat nu al wel duidelijkheid)

- deze methode is voor de gemeente financieel neutraal: op korte termijn geen canonmutaties; op de middellange termijn zowel stijgingen (van de nu lage canons) als dalingen (van de nu hoge canons)
- erfpachters met hoge canons in Zuidoost zullen teleurgesteld zijn, dat hun canon nog niet daalt
- geen enkele groep erfpachters wordt bevoordeeld of benadeeld door de overstap

Optie d.

- deze methode leidt voor ruim de helft van de canonbetalende erfpachters (de groep met nu relatief lage canons) op de korte termijn niet tot meer of minder betalen; wel komt er voor hen nog één keer een wijziging van canonhoogte (maar daarover bestaat nu al wel duidelijkheid)
- de groep erfpachters met nu relatief hoge canons zal snel overstappen, en daardoor reeds nu de lagere, gemiddelde canon betalen (neto-contant gezien geeft de gemeente echter niets "weg" aan deze groep erfpachters)
- de gemeente verliest op korte termijn ca. € 3 mln (structureel) aan canoninkomsten, maar loopt dit bedrag op termijn geleidelijk aan weer in (op de middellange termijn dus financieel neutraal)
- qua uitvoering is optie d. complexer dan optie c.
- geen enkele groep erfpachters wordt bevoordeeld of benadeeld door de overstap

Vanuit het perspectief van de gemeente zijn de opties a. en b. niet aantrekkelijk. Vele duizenden erfpachters zullen in deze opties niet overstappen, omdat overstappen hen financieel benadeelt. Op de groep erfpachters die wel overstapt, maakt de gemeente een fors financieel verlies.
De opties c. en d. zijn voor de gemeente wel aantrekkelijk: geen enkele groep erfpachters zal, om financiële redenen, afzien van de overstap, en deze opties zijn (op de middellange termijn) voor de gemeente financieel neutraal.
Optie c. is voor de gemeente makkelijker, maar optie d. is voor een aanzienlijke groep erfpachters aantrekkelijker.

Samengevat:
Voor de overstap van canonbetalende rechten hebben deze twee methodes de meeste voordelen:

- *optie c: op het moment van overstap wordt vastgelegd, welke eeuwigdurende canon de erfpachter gaat betalen vanaf de huidige datum-einde-tijdvak; tot die datum blijft de huidige canon gelden*
- *optie d: idem als c., maar dan met de mogelijkheid om deze twee canons te "middelen" tot één gemiddelde eeuwigdurende canon, die nu reeds ingaat*

4. Welke AB's hebben en afgekochte rechten? hoe beïnvloedt dat de overstap?

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*".

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 drukmaken 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.

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. 10% 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. 10% van de huidige erfpachters heeft een verleng-optie op basis van de AB1994.
Verwacht kan worden, dat erfpachters met AB1994, die nog de mogelijkheid tot verlenging hebben, op het moment van overstap de afweging zullen maken tussen drie opties:

- nu overstappen naar het nieuwe stelsel
- nu eerst het AB1994-tijdvak verlengen, en nu meteen de overstap regelen na afloop van dat verlengde tijdvak
- nu eerst het AB1994-tijdvak verlengen, en dan te zijner tijd maar eens bezien wanneer mijn opvolger gaat overstappen

De erfpachter met AB1994 zal dan kiezen voor de meest voordelige optie. Wanneer verlengde afkoop goedkoper is dan overstap, zullen de meeste AB1994-erfpachters niet kiezen voor overstap, maar voor verlengde afkoop.
Dit effect kan dus mogelijk overstap-vertragend werken voor ca. 10% van de Amsterdamse erfpachters.

Een mogelijke (maar wellicht niet onomstreden) beheersmaatregel om de overstap te bevorderen voor AB1994:
Na het advies van de grondwaardecommissie, de formule voor verlengde afkoop zodanig aanpassen, dat in de meeste gevallen verlengde afkoop minder voordelig uitvalt dan direct overstappen.

Binnen de categorie van de afgekochte erfpachtrechten is er één grote categorie (ca. 30.000 afgekochte rechten onder de AB2000) die speciale aandacht verdient: 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 rechten is ruim 75% afgekocht; de meeste rechten zijn 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 rechten met de AB1994 (ca. 8% van het totaal) is er de mogelijkheid van verlengde afkoop; deze kan "concurreren" met de overstap*
- *er is speciale aandacht nodig voor de ca. 30.000 corporatiewoningen met AB2000 in de "splitsvijver"*

5. Welke overstapmogelijkheden zijn er voor afgekochte rechten?

Voor de vormgeving van de overstap van de bijna 200.000 afgekochte rechten zijn er verschillende mogelijkheden:

a. op het moment van overstap betaalt de erfpachter in één keer het waardeverschil met eeuwigdurende afkoop bij
b. de gemeente betaalt de destijds betaalde afkoopsom terug, en de erfpachter heeft voor het nieuwe stelsel de keuze tussen canonbetaling en afkoop
c. vanaf het moment van overstap betaalt de erfpachter een aanvullende eeuwigdurende canon, die niet is gebaseerd op de grondwaarde, maar op het waardeverschil met het nieuwe stelsel (desgewenst kan de erfpachter deze aanvullende canon nu reeds eeuwigdurend afkopen)
d. op het moment van overstap betaalt de erfpachter niets bij, maar wordt vastgelegd, welke eeuwigdurende canon hij gaat betalen vanaf de huidige datum-einde-afkoop (desgewenst kan de erfpachter deze nieuwe canon nu reeds eeuwigdurend afkopen)

Twee voorbeelden van de vier opties:
Een erfpachter heeft een recht met AB2000 dat is afgekocht tot 2055. Destijds (2005) heeft zijn voorganger een afkoopsom van € 30.000 betaald.
Uit het advies van de grondwaardecommissie komt een actuele afkoopsom van € 50.000 (met een daarmee corresponderende canon van € 1.500 per jaar).
Hij wil in 2016 overstappen.

- *optie a: bij overstap in 2016 betaalt de erfpachter éénmalig € 15.000 bij*
- *optie b: in 2016 krijgt hij € 25.000 terug; hij heeft de keuze tussen afkopen voor € 50.000 (netto dus € 25.000 bijbetalen) of canonbetalen voor € 1.500 per jaar*
- *optie c: hij betaalt vanaf 2016 een aanvullen de canon van € 450 per jaar (die hij desgewenst kan afkopen voor € 15.000)*
- *optie d: hij betaalt nu niets bij; vastgelegd wordt dat hij vanaf 2055 een canon verschuldigd is van € 1.500 per jaar (plus indexering vanaf 2016); desgewenst kan hij deze canon nu reeds afkopen tegen € 15.000*

Een andere erfpachter heeft een recht met AB1966 dat is afgekocht tot 2040. Destijds (1990) heeft zijn voorganger een afkoopsom van € 6.000 betaald.
Uit het advies van de grondwaardecommissie komt een actuele afkoopsom van € 50.000 (met een daarmee corresponderende canon van € 1.500 per jaar).
Hij wil in 2016 overstappen.

- *optie a: bij overstap in 2016 betaalt de erfpachter éénmalig € 24.000 bij*
- *optie b: in 2016 krijgt hij € 4.000 terug; hij heeft de keuze tussen afkopen voor € 50.000 (netto dus € 46.000 bijbetalen) of canonbetalen voor € 1.500 per jaar*
- *optie c: hij betaalt vanaf 2016 een aanvullen de canon van € 720 per jaar (die hij desgewenst kan afkopen voor € 24.000)*
- *optie d: hij betaalt nu niets bij; vastgelegd wordt dat hij vanaf 2040 een canon verschuldigd is van € 1.500 per jaar (plus indexering vanaf 2016); desgewenst kan hij deze canon nu reeds afkopen tegen € 24.000*

Voor- en nadelen per optie zijn:
Optie a.

- het recht is in één keer volledig eeuwigdurend afgekocht
- deze optie is voor de gemeente makkelijk in de uitvoering
- veel erfpachters hebben geen “zak met geld” beschikbaar, dus het nu reeds bijbetalen zal voor velen een belemmering zijn om op korte termijn over te stappen

Optie b.

- de erfpachter heeft op het moment van overstap de keuze tussen canonbetalen en afkopen
- deze optie vergt relatief veel rekenwerk
- hoe moet de gemeente omgaan met het “terug”betalen van de info-afkoopsommen die wel in de akte staan, maar die de gemeente nooit heeft ontvangen?
- deze optie leidt tot een forse balansverslechtering voor de gemeente (grote toename leningfondsschuld)
- bij deze optie loopt de gemeente het risico, dat zij voor bijv. leegstaande kantoren, méér terugbetaalt, dan zij aan nieuwe afkoop/canon ontvangt
- het risico bestaat dat alleen erfpachters, die destijds een relatief hoge afkoopsom hebben betaald, overstappen, en dat de andere erfpachters de overstap uitstellen
- de gemeentelijke erfpachtinkomsten kunnen de komende 10 jaar sterk fluctueren

Optie c.

- de erfpachter heeft op het moment van overstap de keuze tussen canonbetalen en afkopen
- deze optie is voor de gemeente makkelijk in de uitvoering
- de erfpachter hoeft niet in één keer een aanvullende afkoopsom te betalen
- erfpachters met afgekochte rechten zullen deze optie als nadelig beschouwen (“ik hoef tot 2045 niets aan erfpacht te betalen, en nu moet ik ineens al vanaf 2016 een canon betalen?”)
- dit leidt tot verschillende canons voor dezelfde woningen: wie overstapt vanaf canonbetaling, betaalt een hogere canon dan de aanvullende canon voor wie overstapt vanaf afkoop

Optie d.

- de erfpachter behoudt, op het moment van overstap, zijn recht om tot 20xx niets extra te betalen voor de erfpacht
- de erfpachter krijgt nu reeds duidelijkheid wat hij t.z.t. na zijn CHET-datum moet betalen
- de gemeentelijke erfpachtinkomsten blijven de komende 10 jaar vrijwel ongewijzigd
- deze optie is voor de gemeente makkelijk in de uitvoering
- de erfpachter kan op ieder gewenst moment (bijv. bij woningoverdracht) besluiten om de toekomstige canon alvast af te kopen
- er komt nog één keer een wijziging van betaalwijze (maar daarover bestaat nu al wel duidelijkheid)

Vanuit het perspectief van de gemeente is optie b. zeer onaantrekkelijk. Optie a. en d. zijn voor de gemeente wel aantrekkelijk.
Vanuit het perspectief van de erfpachter zijn de opties waarin hij nu reeds moet bijbetalen (optie a. en c.) niet aantrekkelijk; nu reeds bijbetalen kan een overstap-belemmerend effect hebben. Optie b. en d. zijn voor de erfpachter wel aantrekkelijk (optie b. alleen, indien het restitutiebedrag relatief hoog is). Op grond van de voor- en nadelen voor zowel de gemeente als de erfpachter gaat daarom de voorkeur uit naar optie d. In deze optie loopt de gemeente geen risico’s (op fluctuatie van het erfpachtresultaat of op toename van de schuld) en hoeft de erfpachter niet op korte termijn méér te betalen dan hij op basis van het huidige erfpachtcontract kan verwachten (de woonlasten informatie die hij afwoog toen hij zijn huidige woning kocht). Hierdoor is optie d. een optie waarin de korte-termijn financiële effecten voor erfpachters niet overstap-belemmerend werken.

Samengevat:
Voor de overstap van afgekochte rechten heeft deze methodes de meeste voordelen:

- *optie d: op het moment van overstap betaalt de erfpachter niets bij, maar wordt vastgelegd, welke eeuwigdurende canon hij gaat betalen vanaf de huidige datum-einde-afkoop (desgewenst kan de erfpachter deze nieuwe canon nu reeds eeuwigdurend afkopen)*

6. *Welke werkwijze bij overstappen heeft de minste nadelen?*

In de bovenstaande paragrafen is geconstateerd met betrekking tot de overstap van canonbetalende rechten, dat twee methodes de meeste voordelen hebben:

- *optie c: op het moment van overstap wordt vastgelegd, welke eeuwigdurende canon de erfpachter gaat betalen vanaf de huidige datum-einde-tijdvak; tot die datum blijft de huidige canon gelden*
- *optie d: idem als c., maar dan met de mogelijkheid om deze twee canons te "middelen" tot één gemiddelde eeuwigdurende canon, die nu reeds ingaat*

En van afgekochte rechten:

optie d heeft de meeste voordelen: op het moment van overstap betaalt de erfpachter niets bij, maar wordt vastgelegd, welke eeuwigdurende canon hij gaat betalen vanaf de huidige datum-einde-afkoop (desgewenst kan de erfpachter deze nieuwe canon nu reeds eeuwigdurend afkopen)

Qua essentie komen deze methodes met elkaar overeen. Een afgekocht recht kan immers worden beschouwd als een recht, waarvan de verschuldigde canon tot 20xx € 0 is.
Beide voorkeursmethodes komen neer op:

Op het moment van overstap wordt vastgelegd, welke eeuwigdurende canon de erfpachter gaat betalen vanaf de huidige datum-einde-tijdvak; tot die datum blijft de huidige verschuldigde canon gelden (indien het recht is afgekocht, is de huidige verschuldigde canon € 0).

Mogelijk toe te voegen varianten hierop zijn:

- de erfpachter krijgt reeds de mogelijkheid om de huidige verschuldigde canon te "middelen" met de toekomstige canon
- de erfpachter krijgt de mogelijkheid om de toekomstig verschuldigde canon reeds eeuwigdurende af te kopen

Deze methode, met de mogelijke plusvarianten, biedt de erfpachter optimale keuzemogelijkheid, passend bij zijn erfpachtrechtelijke en financiële situatie, en leidt voor de gemeente op korte termijn niet tot nadeel.
Want het financiële effect dat de canoninkomsten op korte termijn iets dalen, doordat erfpachters die nu een hoge canon betalen, die zullen "middelen", wordt naar verwachting gecompenseerd door beleggers en particulieren, die hun reeds afgekochte recht eeuwigdurend afgekocht zullen maken door bijbetaling van een (relatief beperkte) aanvullende afkoopsom.
Ervan uitgaande dat Bureau Erfpacht deze ontvangen afkoopsommen kan gebruiken om op de rentedragende leningfondsschuld (nu ca. € 1,6 mrd) af te lossen, leiden deze aanvullende afkoopsommen tot structureel verminderde rentelasten voor Bureau Erfpacht (ter compensatie van de lagere canoninkomsten door het "middelen").

In de praktijk kan deze voorkeursoptie voor de overstap als volgt werken:

Een erfpachter-bewoner heeft een AB2000 recht met einde tijdvak in 2050. In 2016 wil deze erfpachter overstappen.
Uit de methode van de grondwaardecommissie volgt dat de eeuwigdurende canon resp. afkoopsom nu € 2.400 resp. € 80.000 zouden zijn

Indien deze erfpachter tot 2050 heeft afgekocht:

- *bij de overstap wordt vastgelegd dat de erfpachter reeds in 2016 de AB2016 krijgt, dat de canon tot 2050 is vooruitbetaald, en dat de erfpachter vanaf 2050 een canon gaat betalen van € 2.400 per jaar (+ indexatie tussen 2016 en 2050)*

- *indien hij deze in 2016 reeds eeuwigdurend wil afkopen, zou hij éénmalig € 50.000 betalen*

In 2023 verkoopt de bewoner zijn woning aan een woningkoper. De hypotheekbank adviseert de koper, om een offerte aan te vragen voor eeuwigdurende afkoop van de canon die pas in 2050 ingaat

- *uit de offerte volgt een afkoopsom (in 2023) van € 36.000 voor de canonverplichting vanaf 2050*
- *de woningkoper besluit, in overleg met zijn bank, deze canon reeds in 2023 af te kopen*

Hiermee is het erfpachtrecht in 2016 zonder bijbetaling overgestapt, en is het recht vanaf 2023 eeuwigdurend afgekocht.

Indien deze erfpachter tot 2050 een canon van € 1.000 is verschuldigd:

- *bij de overstap wordt vastgelegd dat de erfpachter reeds in 2016 de AB2016 krijgt, dat de canon tot 2050 € 1.000 bedraagt, en dat de erfpachter vanaf 2050 een canon gaat betalen van € 2.400 per jaar (+ indexatie tussen 2016 en 2050)*

In 2023 verkoopt de bewoner zijn woning aan een woningkoper. De hypotheekbank adviseert de koper, om een offerte aan te vragen voor eeuwigdurende afkoop van de canon die pas in 2050 ingaat, en een offerte om de canon (€ 1.000 tot 2050 en daarna € 2.400) te middelen

- *uit de offerte volgt een "gemiddelde" canon van € 1.600 (vanaf 2023) dan wel een eeuwigdurende afkoopsom (in 2023) van € 54.000 voor de canonverplichting vanaf 2023*
- *de woningkoper besluit, in overleg met zijn bank, deze canon reeds in 2023 af te kopen*

Hiermee is het erfpachtrecht in 2016 zonder bijbetaling overgestapt, en is het recht vanaf 2023 eeuwigdurend afgekocht.

Indien deze erfpachter tot 2050 een canon van € 3.300 is verschuldigd:

- *bij de overstap wordt vastgelegd dat de erfpachter reeds in 2016 de AB2016 krijgt, dat de canon tot 2050 € 3.300 bedraagt, en dat de erfpachter vanaf 2050 een canon gaat betalen van € 2.400 per jaar (+ indexatie tussen 2016 en 2050)*
- *deze canon kan worden "gemiddeld" tot een eeuwigdurende canon van € 3.000 vanaf 2016 (desgewenst eeuwigdurend af te kopen voor € 100.000)*
- *de erfpachter besluit de canon te middelen tot € 3.000 vanaf 2016*

In 2023 verkoopt de bewoner zijn woning aan een woningkoper. De hypotheekbank adviseert de koper, om een offerte aan te vragen voor eeuwigdurende afkoop van de canon van € 3.000 per jaar

- *uit de offerte volgt een eeuwigdurende afkoopsom (in 2023) van € 100.000 voor de canonverplichting vanaf 2023*
- *de woningkoper besluit, in overleg met zijn bank, deze canon reeds in 2023 af te kopen*

Hiermee is het erfpachtrecht in 2016 zonder bijbetaling overgestapt, en is het recht vanaf 2023 eeuwigdurend afgekocht.