0043

Initief
se 3.1
28 februari 2013

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Erfpacht in beweging

Beslispunten tbv hoofdlijnen AB2013

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Regie & Advies
en
Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Samenvatting deel 1 t/m 3 en beslispunten

In dit hoofdstuk staat de samenvatting van de delen 1, 2 en 3 weergegeven. Per deel zijn daarnaast de te nemen beslispunten opgenomen.

Samenvatting deel 1 (systeem en principes) en beslispunten

De nieuwe Algemene Bepalingen (AB2013) introduceren een nieuwe manier van canonaanpassing. Voor particuliere woningen die worden uitgegeven onder nieuwe Algemene Bepalingen geldt een nieuwe procedure van canonherziening. De canon wordt op elk moment dat de woning van eigenaar wisselt op basis van de totaalprijs herzien aan de hand van een in de AB2013 vastgelegde formule.

De belangrijkste voordelen van deze variant zijn:

- Door op het moment van woningaankoop de erfpachtsituatie (canon) te herzien, kan een erfpachter op het moment van woningaankoop een bewuste keuze maken voor zijn toekomstige woonlasten.
- Gedurende zijn woonduur heeft de erfpachter een voorspelbare woonlast en heeft hij geen risico van een onvoorspelbare canonstijging.
- Door de grondwaarde elke keer dat de woning van eigenaar verandert te herijken, wordt voorkomen dat een erfpachter zoals in de huidige situatie bij het einde van het tijdvak van 50 jaar het totale waardeverschil tussen waarde in jaar een en de waarde in jaar 50 moet overbruggen. Dat verschil wordt nu trapsgewijs overbrugd.

Om bovenstaande voordelen daadwerkelijk te bereiken, en die voordelen ook voor erfpachters duidelijk en acceptabel naar voren te brengen, moet de canonformule aan een aantal eisen voldoen:

- Het is logisch, eenduidig en duidelijk;
- De berekeningswijze is voor iedereen beschikbaar en kan door erfpachters gemakkelijk gebruikt worden (via de erfpachtwebsite van de gemeente);
- De uit de formule resulterende canon correspondeert met de gebruikswaarde van de grond.

De nieuwe canonformule

In de canonformule worden de waarde van de woning en de waarde van de grond eronder duidelijk van elkaar losgemaakt. Waar het voor woningkopers tot nu toe niet helder was welk deel van de aankoopsom van een woning toe te schrijven was aan de opstal, en welk deel aan de grond, wordt dat nu heel inzichtelijk. Dit laat zich het beste uitleggen aan de hand van het verschil onder AB2013 tussen prijsvorming van woningen op eigen grond en die van woningen op erfpachtgrond.

Een woning op eigen grond kent een totaalprijs inclusief grondwaarde: de eigenaar van de woning is immers ook eigenaar van de grond, en zowel de grondwaardestijging/daling als de opstalwaardestijging/daling komt bij verkoop van de woning ten goede of ten laste van de woningeigenaar.

Een woning op erfpachtgrond kent onder AB2013 een totaalprijs die bestaat uit twee delen. Een opstalprijs en een grondprijs: de eigenaar van de woning is immers geen eigenaar van de grond. Dat is de gemeente. Op basis van de totaalprijs wordt het grondwaarde deel berekend.

- De nieuwe woningeigenaar betaalt bij de overdracht van de woning aan de vorige eigenaar de waarde van de woning. Deze wordt voornamelijk bepaald door de bouwkosten van de woning. Deze verschillen bij gelijksoortige woningen niet veel over de stad.
- De nieuwe eigenaar betaalt (canon ter hoogte van) een benadering van de waarde van de grond aan de gemeente. Deze varieert over de stad, vanwege de relatieve populariteit van locaties.
- Bij doorverkoop van de woning wordt de prijs van de woning en die van de grond op dezelfde manier opnieuw bepaald.

Hoe wordt dan onder AB2013 de canon bepaald?
Zoals hierboven is uitgelegd, bestaat de totaalprijs van een woning bij eerste verkoop of bij doorverkoop theoretisch uit twee delen:

1. Een grondwaarde die de woningkoper voldoet aan de gemeente door het betalen van (periodieke) canon;
2. De prijs die de verkoper voor zijn of haar woning ontvangt, en die de woningkoper dus hypothecair moet financieren.

Het deel van de totaalprijs dat bestaat uit de grondwaarde is eenvoudig uit te rekenen op basis van een canonformule. Uit die formule volgt op basis van de totaalprijs die koper en verkoper zijn overeengekomen zowel de opstalwaarde als de grondwaarde en het daar van afgeleide canonbedrag dat de erfpachter de gemeente verschuldigd is.

De problemen van het huidige erfpachtstelsel zijn samen te vatten in drie kernproblemen: (1) canonsprongen bij einde tijdvak, (2) onduidelijkheid over de toekomstige canon en (3) verschillende deskundigen komen tot verschillende waarderingen met betrekking tot identieke erfpachtrechten. Deze problemen worden met de AB2013 opgelost. (1) De erfpachter wordt gedurende zijn woonduur niet meer geconfronteerd met een canonsprong bij het einde van het tijdvak. (2) De canon is gedurende woonduur is helder en voorspelbaar, alleen een inflatiecorrectie wordt toegepast. Bij verkoop wordt een formule toegepast waarmee op elk moment in de tijd de op dat moment nieuwe grondwaarde/canon kan worden uitgerekend. (3) Deskundigen hoeven niet meer bij einde van het tijdvak de canon te taxeren, en komen dus ook niet tot verschillende taxaties.

Bovendien worden identieke woningen op dezelfde locatie hetzelfde gewaardeerd, de looptijd van het tijdvak is immers niet meer van invloed op de waarde. Dit maakt de Amsterdamse markt van woningen op erfpacht transparanter.

Beslispunten

Om de canonformule definitief vorm te geven moet er voor de parameters van de formule een aantal besluiten genomen worden. Het betreft de volgende besluiten. De volledige onderbouwing van de parameters, de besluiten en het advies van OGA is weergegeven in hoofdstuk 2. Aan de hand van deze besluiten wordt vervolgens een concept voorstraat voor B&W voorbereidt waarin de besluiten en de hoofdlijnen van de AB2013 terugkomen.

Extern advies van prof.dr. [redacted]
M.b.t. beslispunt 3 en 4.

Geen depreciatiefactor toepassen vanwege de redenen:

a. Gedwongen contractrelatie: gaat niet meer op, zoals betoogd is in rapport.
b. Geen levering bouwrijpe grond: koper wil – misschien op een enkele uitzondering na – geen bouwrijpe grond kopen, maar de bestaande opstal op bebouwde grond. De prijsvorming tussen koper en verkoper is op het laatste gebaseerd.
c. De totale prijs voor grond en opstal zal hoogstwaarschijnlijk niet wijzigen door de depreciatiefactor. Wat wel wijzigt is de verdeling van de totale prijs in een grond- en opstal deel. Bij het toepassen van de depreciatiefactor krijgt de gemeente dus een lagere vergoeding voor de grond.
d. Bij verkoop van een nieuwbouwwoning kort na oplevering verliest de gemeente de depreciatiefactor. Het is niet uit te leggen dat een nieuwbouwwoning die 1 jaar verkocht is na oplevering een 15 of 25% lagere canon heeft (bij gelijk blijvende markt).

Extern advies prof [redacted]
M.b.t. beslispunt 5.

a. Hoogte van het canonpercentage
Het canonpercentage (bij periodieke canonbetalingen) is in de voorstellen (tussen 2 en 3%) substantieel lager dan de hypotheekrente (5%). Het feit dat canonbetalingen geïndexeerd worden, heft dit verschil niet op. Bij gematigde correctie voor inflatie zeg 2/3 van de werkelijke, laat zich dat bij een looptijd van 10 jaar – ongeveer de gemiddelde woonduur – vertalen in een correctie van het canonpercentage met ongeveer 0,8% punt. Zelfs als het canonpercentage vrijwel gelijk is aan de hypotheekrente, dan zijn er andere redenen waarom "in bewaring geven" niet mogelijk of aantrekkelijk is, zie hieronder.
b. Leencapaciteit
De gedragcode hypothecaire financiering en voorwaarden voor het verkrijgen van NHG maken gebruik van de berekeningen van de leencapaciteit zoals door het NIBUD vastgesteld. Bij de leencapaciteit wordt er van uitgegaan dat aan het einde van de hypotheekloptijd er tevreel gespaard is dat de grondwaarde aan de gemeente terugbetaald kan worden. Dit sparen is echter niet nodig, maar beperkt de leencapaciteit zodanig dat het voor veel kopers alleen mogelijk is om de woning met een jaarlijkse canon te financieren.
c. Fiscaal
De jaarlijkse canonbedragen zijn onder het huidige belastingregime volledig en onbeperkt in jaren fiscaal aftrekbaar. Hypotheekrente is aftrekbaar over een periode van 30 jaar. De aftrek neemt jaarlijks af volgens een annuïtair afbetalingsschema (begin veel, aan het einde vrijwel niets).

Beslispunten

Drempelwaarde

1. De drempelwaarde baseren op de productiekosten van een- en meergezinswoningen in Amsterdam inclusief sloopkosten.

Indexatie drempelwaarde

2. De drempelwaarde jaarlijks indexeren met de BDB index voor een- en meergezinswoningen.

Depreciatiefactor

3. Het sloopkosten-deel van depreciatiefactor (15%) verwerken in de drempelwaarde
4. Met betrekking tot het wel of niet toepassen van de extra depreciatie van 10% zijn er de volgende mogelijkheden:
- Het niet toepassen van 10% extra depreciatie
- De extra depreciatie te verwerken door de grondwaardefactoren aan te passen van 1/20 en 7/10 naar 9/200 en 13/20[1]
- De extra depreciatiefactor te verwerken door de drempelwaarden € 50 te verhogen (waarmee de grondwaarde met € 32,50 per m² wordt verlaagd)

Betalingsregiteis

5. In de AB2013 alleen de betalingsvorm van periodieke canonbetaling op te nemen en dat de gemeente vrij is andere vormen van voldoening van de periodieke canonbetaling wel of niet te bieden.

Canonpercentage

6. Met betrekking tot het te hanteren canonpercentage zijn er de volgende mogelijkheden:
- "5-jaarsgemiddelde van het rendement op 10-jaars staatsleningen, vermeerderd met een opslag van maximaal 0,75 procentpunt".

Indexatie van de canon

7. De canon jaarlijks indexeren met de CPI (eventueel gematigd, bijvoorbeeld 2/3 van de inflatie).

Als het bestuur besluit om verder te gaan met de vaststelling van de nieuwe AB's en bovenstaande beslispunten neemt ons tast er een nieuw systeem en daarmee verandert de woningmarkt in Amsterdam. In onderstaande tabel is een vergelijking tussen het huidige erfpachtstelsel en de nieuwe AB's weergegeven.

[1] 1/20 is gelijk aan 10/200 en deze verminderen met 10% is 9/200, 7/10 is gelijk aan 70/100 en deze verminderen met 10% is 63/100, dit is afgerond op 65/100 wat gelijk is aan 13/20

	Huidige erfpachtstelsel	Voorstel AB13
ERFPACHTER		
Risico	• de erfpachter loopt risico over de grondwaardeontwikkeling gedurende het tijdvak	• de erfpachter loopt risico over de grondwaardeontwikkeling gedurende zijn woonduur (canon kan hoger uitvallen, warmer in een "duur" tijd gekocht
	• huizenprijzen zijn volatiel en kunnen sterk dalen en sterk stijgen	• de transactieprijzen voor huizen zal veel gemakkelijker op en neer bewegen, een aanmerkelijk deel van de stijging en daling van de woningwaarde (grond én opstal) komt terecht in de grondwaardeklassen
	• canonkosten kunnen plotseling sterk stijgen bij een einde tijdvak	• canonkosten blijven stabiel tijdens de woonduur
Canonsprongen	• het canonhoezienlijnsmoment valt voor de erfpachter op een willekeurig en onnatuurlijk moment	• het canonhoezienlijnsmoment valt samen met het aankoopmoment, koper kan bewust kiezen
Onduidelijkheid over de canon	• canonbepaling is ondoorzichtelijk voor erfpachters	• canonbepaling is nu te rekenen voor erfpachters
	• deskundigen zijn noodzakelijk en brengen veel verwarring door verschillende waarderingsmethodieken	• deskundigen zijn niet meer noodzakelijk voor de canonbepaling, wel voor het advieren van kopers over de aankoop
Bekendheid met erfpacht	• bij afkoop heeft het huidige erfpachtstelsel veel weg van eigen grond, voor lange tijd geen canonbetalingsverplichtingen	• erfpacht gaat veel verkrijgbaar een rol spelen bij aan- en verkoop van woningen in Amsterdam
Depreciatiefactor	• is een korting voor de zittende erfpachter bij canonherziening einde tijdvak	• is geen korting meer, maar bepaalt in hoeverre een erfpachter profiteert van de grondwaardeontwikkeling in een stijgende markt en verliest maakt in een dalende markt
Waardering van een woning	• waardering van de woning is niet alleen afhankelijk van de kenmerken van de woning en zijn locatie, maar ook van de looptijd van het tijdvak en de AB's die van toepassing zijn	• waardering van de woning is afhankelijk van de kenmerken van de woning en zijn locatie, een identieke woning op de zelfde locatie kent een gelijke waarde
GEMEENTE		
Risico	• de gemeente loopt risico dat de grondwaarde na 50 jaar na uitgifte, ook met inachtneming van inflatie, daalt onder de uitgifteprijs	• de gemeente loopt risico over de grondwaardeontwikkeling tussen eerste uitgifte en de overdrachtsmomenten
	• canoninkomsten verlopen eens in de 50 jaar enorme stijgingen	• canoninkomsten volgen vertraagd (met circa 9 jaar) de ontwikkeling van de grondwaarde
Erfpachtresultaat Gemeente	• het eerste tijdvak na uitgifte is het erfpachtresultaat nihil; alleen doordat de canons meer worden geïndexeerd dan de rentelasten stijgen, kan er een klein positief erfpachtresultaat ontstaan (maar ook negatief)	• Het erfpachtresultaat volgt de ontwikkeling van de grondwaardeklassen op afstand (gemiddeld eens in de 9 jaar). In de eerste periode nauitgifte is er kans op een negatief erfpachtresultaat (rentelasten zijn hoger dan de canoninkomsten). Na enkele decennia verdwijnt dit risico doordat de rentelasten niet stijgen met de inflatie en de canon wel.

Samenvatting deel 2 (conversie) en beslispunten

Wanneer AB2013 is ingevoerd, is voor de vanaf dan nieuw uit te geven erfpachten een situatie gecreëerd die tegemoet komt aan de wensen voor een eenvoudiger erfpachtsysteem. Maar dat laat onverlet dat de al uitgegeven erfpachtrechten dan nog lijden onder de eerder genoemde problemen van een gebrek aan helderheid en voorspelbaarheid. Om na invoering van de AB2013 erfpachtcontracten onder AB 2013 te scharen is daarom een overgangsbeleid nodig.

De gemeente Amsterdam heeft circa 230.000 erfpachtrechten waarvan circa 200.000 woningbouw. Een groot deel van deze woningen is in handen van corporaties en particuliere verhuurders. Er zijn 73.000 koopwoningen op erfpachtgrond. De gemeente kan niet eenzijdig afzwingen dat bestaande erfpachtcontracten worden omgezet naar AB2013 voordat dit conform het erfpachtcontract mogelijk is (namelijk bij einde van het tijdvak). Een erfpachtcontract is namelijk een tweezijdige overeenkomst. De erfpachter zal pas overstappen naar AB2013 voor het einde van het tijdvak als dat voor hem interessant is. Niet voor alle 'typen' erfpachtcontracten is het omzetten naar AB2013 even interessant. In sommige gevallen is het nieuwe canonbedrag hoger dan het bestaande contractuele canonbedrag, dit is in ieder geval zo als de erfpacht is afgekocht. Een hogere canon betekent minder opbrengsten voor de erfpachter bij verkoop van de woning, dus compensatie door de gemeente is dan bij overstap noodzakelijk.

Om te bepalen hoe de verschillende groepen erfpachters benaderd kunnen worden is een conversiebeleid voor de overgang naar de nieuwe Algemene Bepalingen gewenst. Er zijn drie manieren om de conversie vorm te geven:

1. Op het moment van de eerstvolgende transactie;
2. Converteren naar de AB2013, maar behoud van de huidige financiële voorwaarden tot de eerstvolgende transactie na de huidige CHET-datum;
3. Converteren naar de AB2013, maar behoud van de huidige financiële voorwaarden tot einde tijdvak, de formule bepaalt de canon op transactiemoment maar gaat pas in bij het nieuwe tijdvak.

De meest logische bepaling van het compensatiebedrag is : het verschil tussen de oude en de nieuwe canon, netto-contant gemaakt voor de jaren tussen het conversiemoment en de CHET-datum. Als alle huidige erfpachter bij de eerstvolgende transactie overstappen op de AB2013 moet de gemeente enorme bedragen aan compensatie uitbetalen. Dit is waarschijnlijk niet realistisch gezien de financieringsmogelijkheden van de gemeente. Het is te adviseren de financieringsmogelijkheden van de gemeente en het risico te laten bepalen hoeveel erfpachters per jaar onder voorwaarden een conversie krijgen aangeboden met financiële compensatie. Het ligt voor de hand het conversiebeleid met compensatie te beperken tot die erfpachtrechten die momenteel moeilijk verkoopbaar zijn wegens de dreigende CHET. Met de compensatieregeling wordt er voor gezorgd dat erfpachter er niet op achteruit gaan en wordt de canonherziening einde tijdvak gestraft. Om te voorkomen dat erfpachters die recent een (hoge) afkoopsom hebben betaald een lage(re) compensatie krijgen aangeboden dan de door hen betaalde afkoopsom (door de gedeelde woningmarktwaarde) zijn verschillende oplossingen denkbaar.

- Alleen conversie aanbieden wanneer het tijdvak korter loopt dan een bepaald aantal jaar (bijvoorbeeld 20 jaar, daar ontstaan ook de problemen met hypothecaire financiering als gevolg van de dreigende CHET)

- Alleen conversie aanbieden voor erfpachtrechten die langer dan 15 jaar geleden zijn uitgegeven (de historische grondwaarde van deze rechten ligt grotendeels onder de actuele grondwaarde).
- Bij conversie kan worden opgenomen dat de nieuwe canon / grondwaarde cf. de canonformule niet lager kan uitvallen dan het nominale canonbedrag / historische grondwaarde waarvoor de woning destijds is uitgegeven.

Beslispunt

8. Opstellen conversiebeleid waarbij erfpachters worden gecompenseerd voor de eventuele waardedaling als gevolg van de AB2013 wanneer het tijdvak binnen 20 jaar afloopt. Overige erfpachters krijgen conversie aangeboden waarbij de huidige financiële voorwaarden van toepassing blijven tot het einde van het tijdvak.

Samenvatting deel 3 (financiële gevolgen)

Het verdienmodel van Bureau Erfpacht verandert niet door het invoeren van de AB2013. De gemeente verdient geld aan erfpacht doordat zij in grond belegt. De waarde van grond (en de opbrengsten) neemt op de lange termijn op zijn minst met de inflatie toe. De kosten stijgen niet door de gelijkblijvende (historische) investering. Hierdoor ontstaat er op de lange termijn een positief erfpachtresultaat (waar deze bij uitgifte doorgaans neutraal is). De invoering van de AB2013 zal wel gevolgen hebben op het jaarlijkse erfpachtresultaat op de korte termijn. Doordat de canoninkomsten op een kortere termijn (gemiddeld 9 in plaats van 50 jaar) meer de grondwaardeontwikkeling gaan volgen. Grondwaardedalingen (-stijgingen) zullen vertraagd en gedempt leiden tot dalende (stijgende) canoninkomsten. Voor recente uitgiften kan dit leiden tot verlies (winst); hogere (lagere) lasten dan inkomsten. Voor oude erfpachtrechten leidt dit tot een lager (hoger) erfpachtresultaat. De canoninkomsten gaan wel een veel gelijkmatige ontwikkeling doormaken dan in het huidige stelsel. In het huidige stelsel kunnen de canoninkomsten snel stijgen als er veel canonherzieningen door einde van tijdvakken zijn. Bij het nieuwe systeem worden de erfpachtrechten regelmatiger en constanter aangepast naar aanleiding van de verhuisbewegingen (gemiddeld eens in de 8 jaar).
Het erfpachtresultaat wordt zowel in het huidige stelsel als in het nieuwe stelsel dus sterk beïnvloed door de ontwikkeling van de grondwaarde op de lange termijn. Negatieve of positieve grondwaardeontwikkeling hebben voor beide stelsels gevolgen voor de grondwaarde.

Wanneer het aantal canonbetalende rechten in het nieuwe systeem toeneemt, neemt het debiteurenrisico ook toe. In het geval van woningen is dit risico echter beperkt omdat er doorgaans ook een hypotheekbank betrokken is. Bij gedwongen verkoop gaat de canonvordering van de gemeente (tot vijf jaar terug) voor op de vordering van de bank. Bij gedwongen verkoop kennen woningen over het algemeen een waarde en is de canon uitendelijk te vorderen.

Wat de gevolgen zijn voor de apparaatskosten is op dit moment moeilijk te zeggen. Doordat de canon vaker wordt aangepast zal de administratieve last toenemen. Anderzijds vallen de zeer arbeidsintensieve canonherzieningsprocedures weg. Een

adequaat ICT systeem zal dus onontbeerlijk zijn bij de invoering van de nieuwe AB's. Een investering hierin is zeker bij invoering van AB2013 noodzakelijk.

Inhoud

Samenvatting deel 1 tm 3 en beslispunten 3

1 Inleiding 13
1.1 Leeswijzer 14

Deel 1: AB2013, systeem en principes 15

2 Canonformule 17
2.1 De formule 17
2.2 Drempelwaarde 18
2.3 Depreciatie 20
2.4 Betalingregimes 24
2.5 Relatie grondwaarde en canon, canonpercentage 30
2.8 Indexatie van de canon 34
2.10 Voorbeelden en werking canonformule 36

Deel 2: Conversie van bestaande erfpachtrechten naar AB2013 39

3 Overgang naar nieuwe AB's 41
3.1 Redenen om over te stappen naar de AB2013 41
3.2 Wanneer overstappen naar de AB2013? 42
3.3 Hoe gaat overstappen naar de AB2013 in zijn werk ? 44
3.4 Hoe wordt het compensatiebedrag bij conversie bepaald? 45
3.5 Canons die door de conversie dalen 45
3.6 Conversiebeleid en financiële gevolgen gemeente 48

Deel 3: Financiële gevolgen 53

4 Financiële gevolgen 55
4.1 Verdienmodel van het Amsterdamse erfpachtbedrijf 55
4.2 Gevoeligheid AB2013 voor een dalende woningmarkt 57
4.3 Verloop canoninkomsten AB2013 vs huidig erfpachtstelsel 58
4.4 AB2013 bij einde tijdvak of eerste transactiemoment 60
4.5 Leges en rente 61
4.6 Apparaatskosten en overige kosten 62
4.7 Conclusies 62

Bijlage 1 Juridische kanttekeningen bij canonherziening op het overdrachtsmoment 65

Bijlage 2 Scenario's 69

Bijlage 3 Rekenmethodiek 71

0043

Inlief
Ise 3.1
28 februari 2013

1 Inleiding

Het erfpachtstelsel in Amsterdam bestaat inmiddels bijna 117 jaar. Amsterdam is daardoor in staat grip op de grond en de waardeontwikkeling daarvan te houden en deze in te zetten voor het algemeen belang van de stad. In de 117 haar zijn er meerdere Algemene Bepalingen (AB's) opgesteld, waardoor het stelsel minder helder en transparant is geworden. Vooral de canonherziening aan het einde van het tijdvak levert veel onduidelijkheid op. Hierdoor zijn er een aantal problemen ontstaan, die het bestuur wil oplossen.

Een goed voorbeeld hiervan zijn erfpachtrechten die uitgegeven zijn onder de AB's voor 1986. Deze zijn niet geïndexeerd waardoor er bij de canonherziening einde tijdvak (CHET), na 50 of 75 jaar, enorme canonsprongen. De grondwaarde van de erfpachtrechten is immers in 50 of 75 jaar, alleen al door inflatie, enorm toegenomen.

Veel erfpachters zijn niet op de hoogte van deze naderende herziening en wonen in gedachten op 'eigen grond'. Hierdoor hebben ze vaak niet in de gaten dat hun woonlasten door canonherziening kunnen stijgen. De erfpachters die zich er wel van bewust zijn dat ze het einde van het tijdvak naderen weten in het huidige stelsel niet met welke woonlasten ze na herziening geconfronteerd zullen worden. Het stelsel is dus onvoorspelbaar en daarmee niet klantvriendelijk.

Niet alleen erfpachters, ook Nederlandse hypotheekbanken hebben problemen met de complexiteit van het Amsterdamse erfpachtstelsel, en dan met name met de gebrekkige voorspelbaarheid van de hoogte van de canon na een CHET. Daarom vinden de banken hypotheekverstrekking voor erfpachtwoningen waarvan het tijdvak binnen 15 à 20 jaar afloopt ingewikkeld en risicovol. Voor financiers moet het stelsel helder en voorspelbaar zijn.

In de huidige AB's is niet precies gedefinieerd op welke basis en volgens welke methode de canon na herziening moet worden berekend. Dit leidt er toe dat wanneer de canon door deskundigen wordt vastgesteld, verschillende deskundigen tot verschillende waarderingen met betrekking tot hetzelfde erfpachtrecht komen. Kortom: erfpachters weten niet waar ze bij CHET aan toe zijn. Pas 1 jaar voor het einde van het tijdvak weet de erfpachter de nieuwe canon voor het nieuwe tijdvak. De methodiek moet transparant zijn.

De drie geschetste problemen zijn:

- canonsprongen;
- onduidelijkheid over de toekomstige canon;
- verschillende deskundigen komen tot verschillende waarderingen met betrekking tot hetzelfde erfpachtrecht;

Deze problemen wil het bestuur oplossen. Hiervoor worden onder andere de AB's gemoderniseerd. In dit rapport wordt de eerste stap daarvan beschreven. Deze stap heeft

alleen betrekking op koopwoningen waarvoor wordt voorgesteld de canon doormiddel van een formule op het moment van transactie te gaan bepalen. Voor overige bestemmingen (marktuurcomplexen, detailhandel, bedrijven, kantoren, hotels, enz.) blijft het huidige systeem van 50-jarige tijdvakken (met canonherziening na 50 jaar) in stand. Dit om de volgende redenen:

- deze rechten kennen, in tegenstelling tot woningen, geen regelmatige periodieke overdrachten
- de verhouding grondwaarde/opstalwaarde voor deze rechten loopt te zeer uiteen om in een formule samen te kunnen vatten

1.1 Leeswijzer

Dit rapport is opgedeeld in drie delen. In deel 1 wordt de canonformule globaal beschreven. Voor een uitgebreide toelichting op de canonformule wordt verwezen naar de rapportage ten behoeve van de wethouderssessie van 18 januari j.l. (*10 januari 2013, Erfpacht in beweging. Eindbeeld erfpacht op basis van totaalprijs*). In dit deel staan de verschillende mogelijkheden met betrekking tot de parameters van de canonformule weergegeven. Het tweede deel van het rapport heeft betrekking op de conversie van de oude naar de nieuwe AB's. Beschreven is wanneer er sprake is van conversie, op welke wijze de conversie ingericht kan worden en wat de (financiële) gevolgen zijn gevolgen voor de erfpachter en de gemeente. In het laatste deel zijn de financiële effecten van het nieuwe systeem en het oude systeem naast elkaar gezet.

Deel 1: AB2013, systeem en principes

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

2 Canonformule

In dit hoofdstuk staat de canonformule weergegeven. Tijdens het overleg van 18 januari 2013 met de vertegenwoordigers van Poelgeest, Wiebes en Hilhorst is besloten dat de canonformule als zodanig akkoord is bevonden. Over de hoogte van de verschillende parameters in de formule bestaat echter nog discussie. In dit hoofdstuk staan de verschillende mogelijkheden met betrekking tot de parameters weergegeven. Per parameter wordt afgesloten met het advies van OGA met betrekking tot de parameter en het te nemen beslispunt. Begonnen wordt met de presentatie van de formule, vervolgens staan de verschillende parameters toegelicht.

2.1 De formule

De grondprijzen worden in de nieuwe AB's op basis van de canonformule bepaald. Hieronder is een tabel weergegeven met daarin de uitkomsten van de canonformule bij verschillende totaalprijzen (grond + opstallen) op basis van prijspeil 2013. Op basis van onderstaande grondprijzen per m^2 gbo, het oppervlak van de woning en het canonpercentage kunnen de erfpachtlasten berekend worden.

Eengezinswoningen			Meergezinswoningen		
Transactieprijs per m2 gbo	Grondprijs per m2 gbo	Grondquote	Transactieprijs per m2 gbo	Grondprijs per m2 gbo	Grondquote
€ 1.250	€ 63	5%	€ 1.250	€ 63	5%
€ 1.500	€ 75	5%	€ 1.500	€ 75	5%
€ 1.750	€ 250	14%	€ 1.750	€ 88	5%
€ 2.000	€ 425	21%	€ 2.000	€ 100	5%
€ 2.250	€ 600	27%	€ 2.250	€ 275	12%
€ 2.500	€ 775	31%	€ 2.500	€ 450	18%
€ 2.750	€ 950	35%	€ 2.750	€ 625	23%
€ 3.000	€ 1.125	38%	€ 3.000	€ 800	27%
€ 3.250	€ 1.300	40%	€ 3.250	€ 975	30%
€ 3.500	€ 1.475	42%	€ 3.500	€ 1.150	33%
€ 3.750	€ 1.650	44%	€ 3.750	€ 1.325	35%
€ 4.000	€ 1.825	46%	€ 4.000	€ 1.500	38%

De grondwaarde staat in verhouding tot de totaalprijs per m^2 gbo van de woning. Deze verhouding is uitgerekend op basis van genormeerd residuele grondprijzen. Op basis van de analyse hiervan wordt de totaalwaarde in de canonformule opgesplitst in twee delen:

- Een deel onder de drempelwaarde
- Een deel boven de drempelwaarde

Voor dat deel van de totaalprijs dat valt onder de drempelwaarde wordt het grondwaardedeel verkregen door de totaalprijs onder de drempelwaarde met 1/20 te vermenigvuldigen. Voor het bedrag van de totaalprijs dat boven het drempelbedrag uitkomt wordt de totaalprijs met 7/10 vermenigvuldigd om tot het grondwaardedeel te komen. Beide granddelen vormen gezamenlijk de grondwaarde op basis van de

totaalprijs. Het drempelbedrag verschilt voor een- en meergezinswoningen. De formule staat hieronder weergegeven. Ook wanneer alleen de opstalprijs bekend is, kan met een herschreven formule, de grondwaarde worden berekend.

Canonberekening voor eengezinswoningen

Totaalprijs onder de drempelwaarde				
≤ € 1.500 per m² gbo	x	1/20	x	oppervlakte woning
		+		
Totaalprijs boven de drempelwaarde				
> € 1.500 per m² gbo	x	7/10	x	oppervlakte woning
		x		
		Canonpercentage		

Canonberekening voor meergezinswoningen

Totaalprijs onder de drempelwaarde				
≤ € 2.000 per m² gbo	x	1/20	x	oppervlakte woning
		+		
Totaalprijs boven de drempelwaarde				
> € 2.000 per m² gbo	x	7/10	x	oppervlakte woning
		x		
		Canonpercentage		

Voor een uitgebreide toelichting op de canonformule wordt verwezen naar de rapportage ten behoeve van de wethouderssessie van 18 januari j.l. (*10 januari 2013, Erfpacht in beweging. Eindbeeld erfpacht op basis van totaalprijs*).

Aangezien in het nieuwe erfpachtstelsel de canon wordt herzien bij overdracht is de beschrijving van het overdrachtsmoment cruciaal in de nieuwe Algemene Bepalingen. Daarnaast moeten keuzes gemaakt worden over welke momenten van overdracht een moment zullen zijn om de canon te herzien. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar bijlage 1.

2.2 Drempelwaarde

De waarde van een woning bestaat uit twee onderdelen:

- De waarde opstal
- De waarde grond

Ad. Waarde opstal

Dit is de waarde van het huis, ongeacht waar dat huis staat. De waarde van de opstallen is het bestuit te drukken als de productiekosten van het huis, of de kosten voor herbouw of vervanging min de technische of functionele afschrijvingen.

Ad. Waarde grond
Dat identieke woningen van prijs verschillen heeft voornamelijk te maken met de prijs die men er voor over heeft om op een bepaalde locatie te wonen.

Met de drempelwaarde per m² wordt in de formule onderscheid gemaakt t.a.v. het deel dat voornamelijk opstalwaarde is en het deel dat voornamelijk grondwaarde is. De drempelwaarde per m² heeft dus een nauwe relatie met de productiekosten van woningen. Er wordt géén rekening gehouden met de technische of functionele afschrijvingen. Hierdoor wordt de waarde van de grond bij bestaande woningen laag ingeschat.
In de drempelwaarde zitten ook de sloopkosten (op basis van de depreciatiefactor) opgenomen omdat er op het moment van canonvaststelling bij overdracht geen bouwrijpe grond wordt geleverd(voor meer informatie hierover zie paragraaf 3.3). Er is gekozen voor een hoge waarde van de productiekosten om er voor te zorgen dat de drempelwaarde voor het overgrote deel van de Amsterdamse woningen van toepassing is. Voor eengezinswoningen heeft de drempelwaarde een andere hoogte dan voor meergezins woningen. De drempelwaarde zoals deze in de formule is weergegeven komt overeen met de actuele productiekosten (inclusief sloopkosten/depreciatie) van een- en meergezinswoningen.

Advies OGA
Het OGA adviseert om met de drempelwaarde aan te sluiten op de productiekosten, inclusief sloopkosten. Voor een- en meergezinswoningen gelden verschillende drempelwaarde vanwege de verschillen in productiekosten.

Beslispunt:
1. De drempelwaarde baseren op de productiekosten van een- en meergezinswoningen in Amsterdam inclusief sloopkosten.

De drempelwaarde in de tijd
In de tijd veranderen de productiekosten, onder andere door inflatie en bouwkostenontwikkeling. Als de drempelwaarde deze ontwikkeling niet volgt en de waarde van de woningen wel, wordt de prijs die erfpachters voor hun grond betalen te hoog. Het is dus van belang om de drempelwaarde mee te laten lopen met deze ontwikkeling. Dit kan gebeuren door de drempelwaarde te indexeren. De drempelwaarde kan worden aangepast met bijvoorbeeld de CPI (inflatie). Er kan ook worden gekozen om het bedrag met een bouwkostenindex te indexeren zoals deze bijvoorbeeld door de BDB worden gepresenteerd. Een voorbeeld hiervan is de BDB die op het gebied van kostenontwikkelingen binnen de woning-, utiliteitsbouw en grond-, weg, en waterbouw indexcijfers uitgeeft. Op deze manier volgt het vaste bedrag de ontwikkeling van de productiekosten van woningen en blijft de canon een beter verband houden met de residuele grondwaarde.

Ook bij indexatie is er een risico dat de gekozen indexatie niet overeenstemt met de werkelijke stijging van de productiekosten. Stijgt (daalt) de drempelwaarde harder dan de productiekosten dan wordt de grondwaarde lager (hoger) vastgesteld dan wat de bedoeling is van de formule. De drempelwaarde kan worden "herijkt" wanneer na 50 jaar aan erfpachters de dan actuele Algemene Bepalingen kunnen worden aangezegd met

zoals nu. Alleen in het huidige erfpachtstelsel valt het aanzeggen van de nieuwe Algemene Bepalingen samen met de canonherziening, deze laatste vervalt in het nieuwe erfpachtstelsel

Advies OGA
De BDB geeft op het gebied van kostenontwikkelingen binnen de woning-, utiliteitsbouw en grond-, weg, en waterbouw indexcijfers uit. Aangezien de drempelwaarde gerelateerd is aan de produciekosten van de woning sluit het indexeren met een bouwkostenindex het best aan bij het gebruik van de drempelwaarde.

Beslispunt:
2. De drempelwaarde jaarlijks indexering met de BDB index[2] voor een- en meergezinswoningen.

2.3 Depreciatie

In het huidige erfpachtbeleid wordt bij een canon herziening einde tijdvak (CHET) de residuele grondprijs verminderd met een depreciatiefactor. De hoogte van de depreciatie is 25% (op 7 december 2010 door het college van B&W vastgesteld) van de residuele grondprijs. De 25% is als volgt opgebouwd:

1. 15%. Geen levering bouwrijpe grond
2. 10%. Gedwongen contractrelatie

De grote makelaarskantoren hebben de gemeente gevolgd in het gebruik van een depreciatiefactor van 25% in het huidige erfpachtsysteem. Daarnaast zijn er ook nog deskundigen die met 40% depreciëren hiervoor ontbreekt echter een sluitende onderbouwing.

Geen levering bouwrijpe grond
De genormeerd residuele grondprijzen hebben als uitgangspunt bouwrijpe grond. Bij het aanpassen van lopende erfpachtrechten is er geen sprake van de levering van bouwrijpe grond. Er ontstaat alleen bouwrijpe grond na slopen van de opstallen. De residuele grondprijs kan dus niet 1 op 1 in rekening worden gebracht. Het feit dat de grond bebouwd is brengt een beperking met zich mee waardoor de grond niet dezelfde waarde heeft als bij nieuw gerealiseerde opstallen. De grondprijs wordt daarom gedeprecieerd, voor de sloopkosten bedraagt deze depreciatie 15%. De depreciatie van 15% is in de huidige formule verwerkt in de drempelwaarde.

Gedwongen contractrelatie
In het huidige systeem wordt daar bovenop nog 10% depreciatie toegepast omdat er bij een canonherziening bij het einde van een tijdvak door de zittende erfpachter verplicht zaken gedaan moet worden met de gemeente. Doordat er bij voortdurende erfpacht al een contractrelatie met de erfpachter bestaat, heeft de erfpachter tijdens de CHET-procedure geen reëel alternatief anders dan voortzetting van het contract en het accepteren van een nieuwe vast te stellen canon. Deze bestaande contractsituatie is de

[2] In de Algemene Bepalingen zal moeten worden bepaald dat er een geschikte andere index zal worden bepaald door het college van B&W wanneer de BDB-index ophoudt te bestaan

reden om een depreciatie te hanteren. Wanneer de canonherziening plaats vindt op het moment van overdracht is hiervan geen sprake meer. De onderbouwing van dit deel van de depreciatie valt met het nieuwe systeem daarom weg.

2.3.1 Depreciatiefactor in relatie tot de nieuwe formule

Van de bovengenoemde redenen ter onderbouwing van de depreciatiefactor is het niet leveren van bouwrijpe grond bij het vaststellen van de canon conform de canonformule nog steeds actueel. In de canonformule is dit deel van de depreciatie verwerkt in de het drempelbedrag. De tegemoetkoming van het niet leveren van bouwrijpe grond zijn de kosten voor het bouwrijp maken. Deze kosten zijn bij het drempelbedrag (die voor de rest de kosten van de opstellen representeren) opgeteld. Over de totaalprijs tot het drempelbedrag wordt nauwelijks een grondwaarde gerekend.

Van een bestaande contractrelatie is bij het vaststellen van de canon op het moment van transactie geen sprake meer. De canon wordt aan het begin van de woonduur vastgesteld als er nog geen contractuele relatie tussen de gemeente en aankomende erfpachter is. De erfpachter is dan ook niet 'gedwongen' om zaken te doen met de gemeente Amsterdam maar kiest hier op het moment van woningkoop voor. De koper heeft uiteindelijk ook zelf invloed op de hoogte van de canon doordat deze afgeleid wordt van de totaalprijs die koper en verkoper overeenkomen. Om deze reden is het deel van 10% van de depreciatie niet meegenomen in de canonformule.
De *depreciatiefactor is ook geen norting* meer wanneer deze wordt toegepast als correctie op de grondwaarde op het transactiemoment. Een lagere grondwaarde (als gevolg van de depreciatiefactor) betekent dat de verkopende erfpachter een hogere prijs voor het erfpachtrecht zal bedingen, de waarde van grond én opstal samen verandert immers niet door de depreciatiefactor.

2.3.2 Financiele gevolgen erfpachter

In het voorbeeld hieronder staat het verschil bij het wel of niet meenemen van de 10% depreciatiefactor weergegeven.

Voorbeeldeffect van depreciatiefactor

	zonder 10% depreciatiefactor	met 10% depreciatiefactor
Transactiemoment 1		
totaalprijs	€ 200.000	€ 200.000
koopsom	€ 157.500	€ 161.750
grondwaarde	€ 42.500	€ 38.250
Vervolgtransactiemoment 1		
totaalprijs	€ 225.000	€ 225.000
koopsom	€ 100.000	€ 171.000
grondwaarde	€ 50.000	€ 54.000
verschil koopsom		
met vorige transactie	*€ 7.500*	*€ 9.250*
Transactiemoment 2		
totaalprijs	€ 190.000	€ 190.000
koopsom	€ 154.500	€ 158.000
grondwaarde	€ 35.500	€ 31.960
verschil koopsom		
met vorige transactie	*-€ 10.500*	*-€ 12.950*

Als de waarde van de grond tussen moment van aankoop en verkoop is gedaald, zal de erfpachter meer verliezen wanneer de depreciatiefactor wordt toegepast op de grondwaarde. Als de waarde van de grond en opstal is gestegen tussen het moment van aankoop en verkoop zal de erfpachter meer verdienen aan de gestegen waarde met toepassing van de depreciatiefactor. In feite zorgt de depreciatiefactor niet voor een korting maar voor overdracht van vermogen/inkomen van erfpachters die kopen (hebben gekocht) in dalende markt naar erfpachters die kopen (hebben gekocht) in een stijgende markt. Omdat het telkens verschillende erfpachters betreft leidt het tot een daadwerkelijke winst of verlies voor de individuele erfpachter.

In het huidige systeem is de depreciatiefactor wél een korting voor de erfpachter, de erfpachter betaalt na de canonherziening daadwerkelijk minder canon (dan zonder de depreciatiefactor) zonder dat hij meer voor het erfpachtrecht betaalt. Het is echter alleen een korting voor de zittende erfpachter. In het huidige systeem zorgt een lagere canon ervoor dat een koper bereid is meer te betalen voor de woning op erfpacht. De kopende erfpachter is daardoor niet goedkoper uit, voor grond én opstal betaalt hij/zij de totale marktprijs.

Door het niet meer toepassen van de depreciatiefactor zijn erfpachters niet duurder uit. Wel is het zo dat een individuele erfpachter minder profiteert in een stijgende markt en minder verlies maakt in een dalende markt. Geen depreciatiefactor voldoet daarmee aan het uitgangspunt van het erfpachtstelsel om speculatie te voorkomen. Speculatie heeft immers tot doel te profiteren van stijgende prijzen / grondwaarde. Per definitie gaat dit ten koste van andere erfpachters die juist verliezen als gevolg van dalende prijzen / grondwaarden.

Bovendien leidt de depreciatiefactor in het huidige stelsel tot veel onduidelijkheid en verwarring. Het begrip is weliswaar bekend onder deskundigen, bij erfpachters roept het begrip alleen maar vraagtekens op.

2.3.3 Financiële gevolgen gemeente

Zonder de depreciatiefactor is de winst of het verlies over de grondwaarde ontwikkeling voor de gemeente. Het effect is daarmee neutraal; de gemeente "profiteert" immers van zowel gestegen als gedaalde grondwaarde. Zonder de depreciatiefactor is de absolute hoogte van de grondwaarde hoger en zijn de fluctuaties in absolute bedragen ook groter. De gemeente is grondeigenaar en aanvaart in het nieuwe stelsel de risico's van fluctuerende canonintkomsten.

Het verder verlagen van de grondwaarde zorgt voor een gat tussen de grondprijs die met ontwikkelaars/nieuwe erfpachters (conform residueel grondprijsbeleid) wordt overeengekomen bij eerste uitgifte en de grondwaarde bij verkoop van het huis: uiteindelijk zullen de ontwikkelaars er met het voordeel vandoor gaan en "profiteren" van de extra korting.

Bovendien zal een lagere grondwaarde door het toepassen van de depreciatiefactor tot lagere canons leiden onder de AB2013 waardoor in meer gevallen de canon bij de AB2013 lager uitkomt dan de huidige canon. Dan maakt het converteren voor de

erfpachter in die gevallen weliswaar voordelig, het betekent daadwerkelijke daling van de inkomsten voor de gemeente.

Advies OGA
Het OGA adviseert de depreciatie van 15% in de drempelwaarde te verwerken en om niet een aanvullende *(bovenop de al verwerkte sloopkosten)* depreciatiefactor te introduceren. De extra depreciatiefactor gaat in tegen het uitgangspunt van het erfpachtstelsel dat de (gestegen en gedaalde) grondwaarde ten goede aan de gemeenschap horen te komen en draagt niet bij aan het voorkomen van speculatie.
Bovendien zal een extra depreciatiefactor er niet voor zorgen dat erfpachter s minder betalen. Het zal er alleen voor zorgen dat sommige erfpachters profiteren van gestegen grondwaarden ten koste van erfpachters die verliezen als gevolg van gedaalde grondwaarden.

Extern advies van prof.dr. 1.2.6 & 1.2.6
Geen depreciatiefactor toepassen vanwege de redenen:
a Gedwongen contractrelatie: gaat niet meer op, zoals betoogd is in rapport.
f Geen levering bouwrijpe grond: koper wil – misschien op een enkele uitzondering na – geen bouwrijpe grond kopen, maar de bestaande opstal op bebouwde grond. De prijsvorming tussen koper en verkoper is op het laatste gebaseerd.
g De totale prijs voor grond en opstal zal hoogstwaarschijnlijk niet wijzigen door de depreciatiefactor. Wat wel wijzigt is de verdeling van de totale prijs in een grond- en opstal deel. Bij het toepassen van de depreciatiefactor krijgt de gemeente dus een lagere vergoeding voor de grond.
h Bij verkoop van een nieuwbouwwoning kort na oplevering verliest de gemeente de depreciatiefactor. Het is niet uit te leggen dat een nieuwbouwwoning die 1 jaar verkocht is na oplevering een 15 of 25% lagere canon heeft (bij gelijkblijvende markt).

Aangezien nu een depreciatiefactor van 25% wordt gehanteerd bij canonherziening einde tijdvak kan het tactisch zijn deze te handhaven. Er zijn dan twee mogelijkheden de depreciatie te verwerken. In de drempelwaarde of in grondwaardebreuk.

Beslispunten:
3. Het sloopkosten-deel van depreciatiefactor (15%) verwerken in de drempelwaarde
4. Met betrekking tot het wel of niet toepassen van de extra depreciatie van 10% zijn er de volgende mogelijkheden:
- Het niet toepassen van 10% extra depreciatie
- De extra depreciatie te verwerken door de grondwaardefactoren aan te passen van 1/20 en 7/10 naar 9/200 en 13/20[3]
- De extra depreciatiefactor te verwerken door de drempelwaarden € 50 te verhogen (waarmee de grondwaarde met € 32,50 per m² wordt verlaagd)

[3] 1/20 is gelijk aan 10/200 en deze verminderen met 10% is 9/200, 7/10 is gelijk aan 70/100 en deze verminderen met 10% is 63/100, dit is afgerond op 65/100 wat gelijk is aan 13/20

2.4 Betalingsregimes

Op dit moment kennen we in het erfpachtstelsel grofweg twee "betalingsregimes":

- Periodieke halfjaarlijkse betaling (canon)
- Betaling ineens vooruit voor het lopende tijdvak (afkoopsom).

Bij canonbetaling zijn er voor de eerste koper nog verschillende mogelijkheden (vaste canon, vijfjaarlijks geïndexeerde canon, jaarlijks geïndexeerde canon, 10 jaar vaste canon en 25 jaar vaste canon). Voor de nieuwe Algemene Bepalingen is het voornemen om het aantal soorten canons terug te brengen naar één indexcanon (jaarlijks geïndexeerd).

Wanneer een erfpachter canon betaalt zal de gemeente het geld voor de investering in de grond (verwerving, kosten voor het woon en bouwrijp maken etc.) moeten lenen of ten laste brengen van het eigen vermogen (algemene reserve). Aan het lenen van geld en het investeren ten laste van het eigen vermogen zitten grenzen. Het is daarom in het belang van de gemeente ook nog een wijze van betalling voor de grond aan te kunnen bieden waarbij de erfpachter in feite de grond vooruit betaalt. Overigens speelt dit met name bij nieuwe en recent uitgegeven grond. Hiervoor is recent een lening aangegaan. In de loop der tijd neemt de reele waarde van de investering af terwijl de vergoeding voor de grond de reële waarde blijft volgen (op elk transactiemoment wordt deze immers op basis van de formule bepaald).

In deze paragraaf wordt ingegaan op twee mogelijke wijze van "betalen" voor de grond: periodieke canon, vooruit betalen (afkoopsom) of een som geld bij de gemeente in bewaring geven. Er wordt eerst ingegaan op de laatste mogelijkheid omdat hieruit ook elsen aan het canonpercentage volgen.

2.4.1 Grondwaarde in bewaring geven

In de nieuwe Alb kan de mogelijkheid worden geïntroduceerd om in plaats van periodieke canon een bedrag ter hoogte van de grondwaarde bij de gemeente "in bewaring te geven". De erfpachter heeft nadrukkelijk niet de grond gekocht maar geeft in feite een som geld als onderpand voor het gebruik van de grond. Het rendement dat het geld voor de gemeente oplevert is de vergoeding die de erfpachter betaalt voor de grond. De som geld "groeit" daarom niet. De som geld die de erfpachter betaalt neemt in reele termen, door inflatie, in waarde af. Wanneer de erfpachter het erfpachtrecht weer verkoopt krijgt hij/zij zijn oorspronkelijke bedrag weer terug.
Het belangrijkste verschil tussen het huidige "afkopen" en "in bewaring geven" is dat het bedrag dat wordt terug gegeven bij afkoop langzaam minder wordt. Theoretisch zal de grondwaarde ook hoger moeten zijn dan de afkoopsom wil het rendement voor de gemeente in beide systemen gelijk zijn.

Op het moment van transactie wordt de grondwaarde weer opnieuw door de formule bepaald. De kopende erfpachter heeft weer de keus om canon te gaan betalen of om een bedrag ter hoogte van de opnieuw bepaalde grondwaarde in bewaring te geven bij de gemeente. Eventuele verschillen tussen het bedrag dat de verkopende erfpachter terug krijgt van de gemeente en het bedrag dat de aankomende erfpachter bij de gemeente in bewaring geeft, is de grondwaarde toe- of afname en komt ten goede of laste van (het *rentevloze* vreemde vermogen van) de gemeente. In de eerste jaren / decennium na uitgifte is er een risico op grondwaardeverliezen voor de gemeente. Er wordt door de

gemeente daadwerkelijk een boekverlies gemaakt wanneer de grondwaarde lager uitvalt dan bij uitgifte (overigens is dit bij canonbetaling niet anders; de canon kan bij transactie immers lager uitvallen dan de financieringslasten van de lening). Na verloop van tijd neemt dit risico af omdat de gemeentelijke financiering van de grondwaarde in reële termen af neemt.

In huidige systeem wordt het risico op waardedaling van de grond voor 50 jaar bij de erfpachter gelegd. Het risico dat na 50 jaar de canon of grondwaarde nominaal lager uitvalt dan bij uitgifte is zeer klein.

Ook bij de AB2013 systematiek is het risico na 50 jaar zeer klein maar wordt de gemeente wel geconfronteerd met grondwaardeverschillen gedurende het tijdvak. De gemeente blijft gedurende de looptijd van het erfpachtrecht alleen risico lopen over de waardeontwikkeling ten opzichte van de grondwaarde bij uitgifte. Het risico is in de eerste jaren na uitgifte relatief groot, er kunnen zich dan gemakkelijk grondwaardedalingen voordoen, op de lange termijn klein. Doordat de investering een nominaal bedrag blijft wordt de hoogte ervan in reële termen steeds lager, en daarmee ook de financieringslasten.

Eerst zullen de gevolgen op de balans van erfpacht worden weergegeven in een paar voorbeelden. Daarna zullen de gevolgen op het erfpachtresultaat worden weergegeven.

Grond in bewaring: consequenties voor de balans
Hieronder zijn de gevolgen weergegeven van de grond in bewaring voor de erfpachtbalans.

Transactiemoment 1
Grondwaarde € 42.500
Balans erfpacht: erfpachter kiest voor canon

Debet		Credit	
Grondwaarde canonbetalend	€ 42.500	Schuld bij leningfonds	€ 42.500

Transactiemoment 2
Grondwaarde € 60.000
Balans erfpacht: erfpachter kiest voor grond in bewaring

Grondwaarde in bewaring	€ 42.500	Schuld grond in bewaring (renteloos)	€ 60.000
		"Schuld" bij lening fonds (42.500-60.000)	€ 17.500-

Transactiemoment 3
Grondwaarde € 35.500
Balans erfpacht: erfpachter kiest voor grond in bewaring

Grondwaarde in bewaring	€ 42.500	Schuld grond in bewaring	€ 35.500
		Schuld bij leningfonds (42.500-35.500)	€ 7.000

Transactiemoment 4
Grondwaarde € 76.983
Balans erfpacht: erfpachter kiest voor canon

Grondwaarde canonbetalend	€ 42.500	Schuld bij leningfonds	€ 42.500

Op transactiemoment 1 wordt de grond uitgegeven tegen een grondwaarde van € 42.500. De eerste erfpachter kiest voor canon. Om de grond aan te kopen moet Bureau Erfpacht geld lenen bij het leningfonds van de gemeente Amsterdam.

Op transactiemoment 2 kiest de volgende erfpachter voor grond in bewaring. De grondwaarde is op dat moment gestegen naar € 80.000. De erfpachter moet daarom € 60.000 in bewaring geven. Omdat dit bedrag aan het eind van de erfpachtperiode weer terugbetaald moet worden. Is er sprake van een *rentevrije* schuld van de gemeente aan de erfpachter.

Met € 17.500 van de € 80.000 die Bureau Erfpacht ontvangt, kan de gemeente € 17.500 van de lening van het leningfonds aflossen.

Op transactiemoment 3 kiest de volgende erfpachter voor grond in bewaring. De grondwaarde is op dat moment gedaald naar € 35.500. De erfpachter moet daarom € 35.500 in bewaring geven en de oude erfpachter ontvangt € 60.000 terug. Omdat het bedrag van € 35.500 aan het eind van de erfpachtperiode weer terugbetaald moet worden, is er sprake van een rentevrije schuld van de gemeente aan de erfpachter. Omdat Bureau Erfpacht van de erfpachter niet voldoende heeft ontvangen voor de gehele historische grondwaarde van € 42.500, moet voor het verschil van € 7.000 extra geleend worden bij het Leningfonds.

Op transactiemoment 4 vindt 30 jaar na uitgifte plaats en de erfbachter kiest voor canon. De grondwaarde is in reële termen gelijk aan de prijs bij uitgifte maar er is 30 jaar lang wel 2% inflatie geweest. De grondwaarde is daardoor gestegen naar € 76.593 (€ 42.500 x $1,02^{30}$). Aan de oude erfpachter moet € 35.500 teruggegeven worden. Over de historische grondwaarde van € 42.500 moet Bureau Erfpacht geld lenen bij het leningfonds van de gemeente Amsterdam. De canon bedraagt inmiddels € 3.080 (4% x € 76.883). De rentelasten voor Bureau Erfpacht zijn € 1.700. Afgezien van de apparaatskosten is het erfpachtresultaat € 1.380 dertig jaar na uitgifte bij een gelijk blijvende woningmarkt.

Grond in bewaring consequenties voor de erfpachter en het erfpachtresultaat

In bovenstaande voorbeelden wordt nu ook weergegeven wat de consequenties van grond in bewaring voor het resultaat als alle erfpachters kiezen voor grond in bewaring.

Voor bedrijf "grondwaarde in bewaring gegeven" voor consequenties voor het erfpachtresultaat

	Bedrijf leningfonds	Bedrijf grond in bewaring	Canon (4%)	Af/Bij leningfonds	erfpachtresultaat
Transactiemoment 1: uitgifte (Vast Rente Canon)					
Grondwaarde	€ 200.000				
+ opstallen	€ 154.500				
= grondwaarde	€ 42.500	€ 42.500	€ 42.500	€ 1.700	€ 1.700 € 0
Transactiemoment 2 jaar 5 erfpachter kiest voor Grond in bewaring					
Grondwaarde	€ 220.000				
+ opstallen	€ 165.100				
= grondwaarde	€ 60.000	€ 17.500-	€ 60.000		€ 700- € 700
Transactiemoment 3 jaar 15 erfpachter kiest voor Grond in bewaring					
Grondwaarde	€ 160.000				
+ opstallen	€ 154.100				
= grondwaarde	€ 35.500	€ 7.000	€ 35.500		€ 280 € 280
Transactiemoment 4 (30 jaar 2% inflatie erfpachter kiest voor canon)					
Grondwaarde	€ 992.272				
+ opstallen	€ 220.200				
= grondwaarde	€ 76.593	€ 42.500	€ 0	€ 3.080	€ 1.700 € 1.380

Bij uitgifte kiest de erfpachter bij transactiemoment 1 voor canon. Het erfpachtresultaat is € 0 omdat de canon even hoog is als de rente bij het leningfonds.

Bij transactiemoment 2 kiest de erfpachter voor grond in bewaring. De erfpachter moet nu € 60.000 in bewaring geven. Bureau Erfpacht kan nu € 17.500 meer aflossen bij het leningfonds en hoeft daarom jaarlijks € 700 (4% van € 17.500) **minder** rente te voldoen. Het erfpachtresultaat is daarom € 700 **positief**.

Bij transactiemoment 3 kiest de erfpachter voor grond in bewaring. De erfpachter moet nu € 35.500 in bewaring geven. Bureau Erfpacht kan nu niet meer de gehele lening bij het leningfonds aflossen en moet daarom € 280 rente (4% van € 7.000) aan het leningfonds voldoen. Het erfpachtresultaat is daarom € 280 **negatief**.

Bij transactiemoment 4 kiest de erfpachter voor canon. De erfpachter moet nu € 3.079 aan canon voldoen, omdat de grondwaarde op transactiemoment 4 € 76.983 is (4% van € 76.983). De rente bij het leningfonds blijft € 1.700 waardoor het jaarlijkse erfpachtresultaat € 1.379 **positief** is.

Als de erfpachter had gekozen voor grond in bewaring zou hij € 76.983 in bewaring moeten geven. Bureau Erfpacht lost de hele lening bij het leningfonds af en kan additioneel € 34.983 aflossen van de schuld bij het leningfonds. De rente die het bespaart bij het leningfonds is € 1379 waardoor het erfpachtresultaat € 1.379 is.

Dit verdienmodel "Geld in Bewaring" genereert dus geen (directe) winst voor het erfpachtresultaat maar indirect omdat het de rentelasten over het vreemd vermogen verlaagt. Deze optie dient overigens nog te worden beoordeeld tegen de achtergrond van de ontwikkelingen met betrekking tot de Wet Hof/Schatkistbankieren.

Begrenzing in de tijd

Om te voorkomen dat het systeem van "in bewaring geven" ongewenste ontdukkingscomstructies uitlokt is te overwegen een maximale termijn te introduceren dat de volledige grondwaarde wordt uitgekeerd bij transactie. Na een periode van (bijvoorbeeld) 30 jaar, gelijk aan een gebruikelijke periode van hypotheekvertrekking, zou het bedrag in 20 jaar tijd lineair kunnen afnemen naar € 0. Dus na 50 jaar geen transactie betaalt de gemeente dan geen grondwaarde meer terug en wordt de betaalde grondwaarde toegevoegd aan de reserve (eigen vermogen) van de gemeente. De volgende argumenten zijn er om de restitutie van de grondwaarde in de tijd te beperken:

- deze "afschrijving" op het restitutiebedrag maakt ontdukkingscomstructies zoals lidmaatschapsrechten onaantrekkelijk
- het gemeentelijke resultaat op afkoopsommen/bewaarbedragen voor niet-woonrechten, die bij jarige tijdvakken blijven houden, blijft gelijk aan het huidige systeem

Doordat het overgrote deel van de koopwoningen binnen 30 jaar wordt overgedragen, zal slechts een kleine minderheid van de woningbezitters nadeel ondervinden van deze begrenzing.

Advies OGA

Biedt de erfpachter op het transactiemoment de mogelijkheid te kiezen tussen canon betalen of de grondwaarde in bewaring geven. Door de erfpachter een keuzemogelijkheid te geven op het transactiemoment kunnen erfpachters die menen goedkoper te

financieren, of zelf over vermogen te beschikken, kiezen om geen periodieke canon te hoeven bepalen welke bovendien kan stijgen door inflatie. Daarnaast ontstaat op deze manier gezonde concurrentie tussen het door de gemeente bepaalde canonpercentage en de financieringsmogelijkheid van erfpachters bij banken. Voor de gemeente biedt de wijze van het voldoen van de canon door een bedrag in bewaring te geven bij de gemeente een oplossing om minder externe financiering nodig te hebben. Om ontduikconstructies te voorkomen, zal het restitutiebedrag bij bewaringstermijnen langer dan 30 jaar in 20 jaar lineair afnemen naar € 0.

Extern advies prof. 1.2.5 1.2.6
Grondwaarde in bewaring geven is vrijwel nooit een aantrekkelijke optie.

a. Hoogte van het canonpercentage
Het canonpercentage (bij periodieke canonbetalingen) is in de voorstellen (tussen 2 en 3%) substantieel lager dan de hypotheekrente (5%). Het feit dat canonbetalingen geïndexeerd worden, heft dit verschil niet op. Bij gematigde correctie voor inflatie, zeg 2/3 van de werkelijke, laat zich dat bij een looptijd van 10 jaar – ongeveer de gemiddelde woonduur – vertalen in een correctie van het canonpercentage met ongeveer 0.3% punt. Zelfs als het canonpercentage vrijwel gelijk is aan de hypotheekrente, dan zijn er andere redenen waarom "in bewaring geven" niet mogelijk of aantrekkelijk is, zie hieronder.
b. Leencapaciteit
De gedragscode hypothecaire financiering en voorwaarden voor het verkrijgen van NHG maken gebruik van de berekeningen van de leencapaciteit zoals door het NIBUD vastgesteld. Bij de leencapaciteit wordt er van uitgegaan dat aan het einde van de hypotheeklooptijd er zoveel gespaard is dat de grondwaarde aan de gemeente terugbetaald kan worden. Dit sparen is echter niet nodig, maar beperkt de leencapaciteit zodanig dat het voor veel kopers alleen mogelijk is om de woning met een jaarlijkse canon te financieren.
c. Fiscaal
De jaarlijkse canonbedragen zijn onder het huidige belastingregime volledig en onbeperkt in jaren fiscaal aftrekbaar. Hypotheekrente is aftrekbaar over een periode van 30 jaar. De aftrek neemt jaarlijks af volgens een annuïtair aflossingsschema (begin veel, aan het einde vrijwel niets).

Beslispunt:
5. In de AB2013 alleen de betalingsvorm van periodieke canonbetaling op te nemen en dat de gemeente vrij is andere vormen van voldoening van de periodieke canonbetaling wel of niet te bieden.

Opgemerkt moet worden dat het voorstel van "grondwaarde in bewaring geven" niet voorzien was bij het opstellen van het (rijks) Besluit Begroting en Verantwoordingen Provincies en Gemeenten. Het idee van een renteloze schuld die bij het aflossen met nagenoeg 100% zekerheid wordt vervangen door een nieuwe renteloze schuld of structurele inkomsten (canon) past niet in het "standaard" plaatje. Hoe hier mee moet worden omgegaan in het kader van het genoemde besluit, de wet HOF en de accountant moet nog nader worden uitgezocht.

2.4.2 Vooruitbetalen van de canon (afkopen)

In het huidige erfpachtstelsel krijgt de erfpachter de mogelijkheid om de canon voor de duur van het resterende tijdvak vooruit te betalen (afkopen genoemd). Het vooruit betalen van de canon zou ook onder de AB2013 kunnen worden geïntroduceerd. De formule voor de afkoopsom is als volgt:

afkoopsom = canon x ½ x afkoopfactor
afkoopfactor = $(i^t - 1) / (i^t) \times (i^{0,5}) / (i^{0,5} - 1)$
waarin:
i = (1 + afkooppercentage)
t = aantal jaren vooruitbetaling

Het afkooppercentage wordt afgeleid van het canonpercentage door de afkoopsom voor 50 jaar gelijk te stellen aan de grondwaarde en dan terug te rekenen met welk percentage de canon netto contant moet worden gemaakt om de grondwaarde te verkrijgen.

In het nieuwe stelsel kan het vooruit betalen van de canon ook worden geïntroduceerd door erfpachters voor 50 jaar vooruit te laten betalen en bij verkoop, wanneer het aantal jaar dat de erfpachter daadwerkelijk vooruit had moeten betalen bekend is, de berekening opnieuw te doen en het verschil tussen deze twee met rente terug te betalen.

Voorbeeld
Stel, een erfpachter koopt een erfpachtrecht en verkoopt deze na 30 jaar. Het canonpercentage 4,52%, de grondwaarde is € 50.000 en het afkooppercentage is 4,00%.

Afkoopfactor: $(1,04^{50} - 1) / (1,04^{50}) \times (1,04^{0,5}) / (1,04^{0,5} - 1) = 44,249$
Afkoopsom: 4,52% x € 50.000 x ½ x 44,249 = € 50.000

Op het moment dat de woning na 30 jaar wordt verkocht kan worden uitgerekend wat daadwerkelijk betaald had moeten worden.

Afkoopfactor: $(1,04^{30} - 1) / (1,04^{30}) \times (1,04^{0,5}) / (1,04^{0,5} - 1) = 35,618$
Afkoopsom: 4,52% x € 50.000 x ½ x 35,618 = € 40.248

Het verschil tussen de betaalde afkoopsom van € 50.000 en de € 40.248 moet, inclusief rente over 30 jaar worden terug betaald aan de erfpachter. Als de rentevergoeding gelijk wordt gesteld aan het afkoopercentage krijgt de erfpachter € 31.829,61 ((50.000-40.248)*1,04^30) terug van de gemeente.

Zoals uit het voorbeeld al blijkt is er voor het vormen van (te veel) betaalde canon veel capaciteit en kennis noodzakelijk. Een erfpachter zal niet altijd parraat hebben hoeveel hij/zij nu terug krijgt van zijn vooruit betaalde canon / afkoopsom en voor veel erfpachters zal het een blackbox zijn hoe het bedrag te berekenen.

2.5 Relatie grondwaarde en canon: canonpercentage

De canon is de periodieke betaling voor het gebruik van de grond en heeft een relatie met de gebruikswaarde (grondwaarde) ervan. In feite wordt de grondwaarde omgezet in jaar- of maandlasten, net zoals de maandlasten van een hypotheek om. Voor het verkrijgen van de canon van de grondwaarde wordt de grondwaarde vermenigvuldigd met een canonpercentage. Het huidige canonpercentage is gebaseerd op langlopende staatsleningen. Door de lage stand van de staatsleningen is het canonpercentage op dit moment extreem laag en hebben de grondwaarde en de canon geen onderlinge relatie.

Bij nieuwe uitgiften leent de gemeente geld om de grondwaarde uit te keren aan de grondexploitatie. Wanneer de gemeente een lager canonpercentage hanteert dan het rentepercentage maakt de gemeente verlies op nieuwe uitgiften. Dit is een onwenselijke situatie. In feite verschaft de gemeente hiermee onder de marktprijs en verliesgevend financiering aan erfpachters die niet tegen hypotheekrente de grondwaarde zullen financieren maar kiezen voor canonbetaling. Daarnaast moet het canonpercentage ook een dekking bieden voor de gemeentelijke uitvoeringskosten en het debiteurenrisico.

2.5.1 Canonpercentage

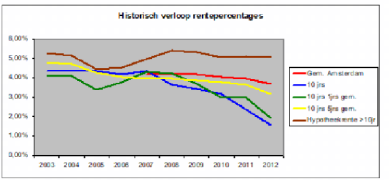
De hypotheekrente en het canonpercentage zijn beide onderdeel van de vastgoedfinanciering. In 2000 is gekozen om het canonpercentage ieder kwartaal te baseren op de actuele momentopname van het rendement op langlopende Nederlandse staatsleningen, zonder verdere toeslag. Het huidige canonpercentage is gebaseerd op het rendement van de 5 langs lopende Staatsleningen welke momenteel op 2,3% ligt. De momentopname van de staatsrente is echter conjunctuurgevoelig en door ontwikkelingen op de financiële markten is het verschil (de spread) tussen staatsrente en hypotheekrente de laatste jaren fors toegenomen. Het rendement op staatsleningen ligt doorgaans lager dan het percentage waartegen de gemeente langlopend kan lenen en ook dit verschil is de laatste jaren fors toegenomen. Momenteel daalt de actuele staatsrente tot extreem lage waarden waardoor de gemeente extreem lage canonpercentages moet hanteren. Bij nieuwe uitgiften liggen de canoninkomsten over de eerste jaren aanmerkelijk lager dan de gemeentelijke financieringslasten van de grondwaarde.

Voor het canonpercentage dat wordt opgenomen in de AB2013 zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Het canonpercentage moet objectief, herleidbaar en transparant zijn;
- Het canonpercentage sluit aan bij en heeft een relatie met de rentes op de vastgoedmarkt (bijv. hypotheekrente);
- De gemeente mag beperktgeen verlies maken op nieuwe uitgifes (canonpercentage mag niet lager zijn dan gemeentelijke financieringsrente).

Daarnaast is er in de wethoudersessie van 8 februari 2013 aangegeven dat een canonpercentage dat aanzienlijk hoger is dan het huidige percentage uitgelegd zal worden als een onredelijke lasten verzwaringen (voor een uitleg over de werking van het canonpercentage zie paragraaf 2.5.2 van het rapport). Het verzoek is bij het vaststellen van de canonpercentage hiermee rekening te houden.

Voor nieuwe erfpachters is het daarnaast wenselijk dat minimaal een half jaar van te voren het canonpercentage bekend is, zodat er bij de aankoop van een woning rekening mee kan worden gehouden (koopovereenkomst en transactiemoment liggen doorgaans uit elkaar). Hieraan wordt tegemoet gekomen door de canonpercentages jaarlijks vaststellen, en niet per kwartaal.



Het advies is om het canonpercentage te baseren op het rendement van de 10-jaars staatslening gedurende de afgelopen 5 jaar. In bovenstaande grafiek is deze weergegeven met de gele lijn. Dit biedt een stabiele, objectieve, herleidbare en transparante basis welke in lijn is met de gemeentelijke financieringsrente (rode lijn).

Momenteel dient als basis van het canonpercentage een momentopname van het rendement op de 5 langstlopende staatsleningen. In 2005 is DNB echter gestopt met het publiceren van het rendement op de 5 langstlopende staatsleningen en is het rendement op de 10-jaars staatslening de DNB publicatie met de langstlopende looptijd. Deze looptijd sluit goed aan met de gemiddelde looptijd van de gemeentelijke leningportefeuille van 9 jaar.

Het huidig rendement van de 10-jaars staatslening gedurende de afgelopen 5 jaar is 3,2%. Het hanteren van de nieuwe grondslag resulteert in een stijging van het huidige canonpercentage van 2,3% naar 3,2% welke de erfpachter als nadeel zal ervaren. Dit is echter verdedigbaar doordat het uitgangspunt van het canonpercentage is; het dekken van de financieringskosten van de gemeente. Het nieuwe canonpercentage is echter lager dan het rentepercentage dat de erfpachter zou moeten betalen zijnde de hypotheekrente die momenteel 5% bedraagt.

Zoals uit de grafiek blijkt is de gemeentelijke financieringsrente altijd tussen de 0,25% en 0,75% hoger dan de staatsrente. Dit komt doordat de financiële markten onderscheid maken tussen lokale overheden en de Staat waarbij de Staat positiever wordt beoordeeld. Deze positievere beoordeling komt voornamelijk door de volgende redenen:

- Verhandelbaarheid
  2.6 Omvang staatsleningen € 340 miljard vs gemeente € 3 miljard
- Verslaglegging

2.7 Internationale verslagregels en Engelstalige jaarverslagen Staat vs Locale Nederlandse overheids verslagregels en enkel Nederlandstalig jaarverslag gemeente

- Creditrating
  2.8 Creditrating Staat AAA vs geen credibrating gemeente

Het hanteren van geen opslag vergroot de transparantie. Eventueel kan een beperkte opslag van 0,25 tot 0,75% worden overwogen ter compensatie van de apparaatkosten van OGA. Het indexeren van de canon verklaart echter de noodzaak voor een opslag om het verschil tussen de gemeentelijke financieringsrente en het nieuwe canonpercentage te overbruggen doordat met de indexering het verschil als het ware wordt ingelopen. Op een periode van 9 jaar, de gemiddelde periode dat iemand in een koopwoning woont, is echter niet voldaande dit financieringsrisico volledig te dekken. Een beperkte opslag kan dit verschil dekken. Daarnaast kan de opslag dienen ter dekking van de apparaats kosten die de gemeente heeft voor haar erfpachtstelsel.

Staatslening of vastgoedmarkt

Er is geen grondslag voor het canonpercentage die positief scoort op alle criteria. In feite zijn er twee keuzes te maken:

1. Volgen we de staatleningen of de vastgoedmarkt
2. Welke grondslag wordt er dan gehanteerd

Effect canonformule

Het effect van een verandering van het canonpercentage in de canonformule is anders dan in de huidige situatie. Een twee keer zo hoog canonpercentage leidt, in tegenstelling tot het huidige systeem, namelijk niet tot twee keer zo hoge canonlasten omdat de canon wordt vastgesteld op het moment van transactie en de erfpachter dan bepaalt op basis van zijn maximale woonlasten. Als de gemeente het canonpercentage verdubbelt gaan zijn lasten dus niet verdubbelen maar biedt de erfpachter minder voor de woning. Er van uitgaande dat de woning meer waard is dan de drempelwaarde gaat dat dan voormalmijk ten koste van de grondwaarde welke voor het grootste deel bij de gemeente ligt en slechts voor een klein deel bij de erfpachter. Met andere woorden het canonpercentage is niet meer dan de verhouding canon / grondwaarde, dus een hoger canonpercentage is een lagere grondwaarde in verhouding tot de canon. Het nieuwe en het oude systeem zijn in die zin niet met elkaar te vergelijken.
Onderstaand voorbeeld illustreert welk effect verschillende canonpercentages hebben op de, in totaal gelijk blijvende, lasten van de erfpachter hebben. In het rekenvoorbeeld is uitgegaan van een appartement van 80 m2 met € 14.400 (1.200 per maand) als vaste lasten per jaar.

Canonpercentage	Verschil	Grondwaarde	Verschil	Canon jaar	Verschil	Hypotheek jaar	Verschil	Lastenlasten	Verschil
2%		€ 180.000		€ 3.365		€ 11.035		€ 14.400	
4%	100%	€ 112.500	-37%	€ 4.590	36%	€ 9.810	-11%	€ 14.400	0%
6%	50%	€ 83.864	-25%	€ 5.107	11%	€ 9.293	-6%	€ 14.400	0%
8%	33%	€ 65.752	-22%	€ 5.499	7%	€ 8.901	-4%	€ 14.400	0%

Het nieuwe systeem is dus niet duurder. Zelfs niet als het canonpercentage aanmerkelijk hoger wordt dan het huidige canonpercentage. Wel verandert daardoor de grondwaarde en ook de verhouding tussen de grondwaarde en de opstalwaarde.

Risico's
Voor zowel een canonpercentage gebaseerd op het gemiddelde van de 10-jaars staatsleningen, als een percentage gebaseerd op de hypotheekrente zijn de risico's voor de gemeentelijke financiering gering. Beide wijken in geringe mate af van de rente voor de gemeentelijke financiering.

Advies OGA / DMC
De meest transparante en klantvriendelijke methode is om aan te sluiten op de staatsleningrente (met opslag). Als het bestuur het belangrijk vindt om de optie "in bewaring geven" als reëel alternatief voor erfpachters te introduceren, dan zou deze grondslag wel eens te laag kunnen zijn en is aansluiting bij de hypotheekmarktrente (met afslag) wellicht een beter mogelijkheid.

Beslispunt:
0. Met betrekking tot het te hanteren canonpercentage zijn er de volgende mogelijkheden:
- "5 jaarsgemiddelde van het rendement op 10 jaars staatsleningen, vermeerderd met een opslag van maximaal 0,75 procentpunt".

Effect op grondwaarde in bewaring geven
Op basis van het voorstel om het canonpercentage te baseren op het 5 jaarsgemiddelde van de 10 jaars staatsrente is in een voorbeeld uitwerkingszet wat de lasten voor de erfpachter zijn bij de keuze voor canon of de keuze voor grondwaarde in bewaring. Er is hierbij vanuit gegaan dat hypotheekbanken bereid zijn de grondwaarde met een gelijk percentage te financieren als de hypotheekrente voor NHG. De gemeente garandeert immers dat de het bedrag ter hoogte van de grondwaarde weer wordt terugbetaald bij verkoop.

UITGANGSPUNTEN		
grondwaarde	€ 60.000	
canonpercentage	3,20%	
hypotheek jaar 1	3,60%	NHG, Trodos / Rabo 5 jaar vast
inflatie	2,00%	
scenario		
1.hypotheek jaar 6	3,00%	
2.hypotheek jaar 6	3,60%	
3.hypotheek jaar 6	4,00%	

lasten jaar 1 tot en met 10

	totaal jaar 1 t/m 10	jaar 1 t/m 5	jaar 6 t/m 10
canon	€ 21.023	€ 1.920	€ 2.120
1.som hypotheek rente	€ 19.800	€ 2.160	€ 1.800
2.som hypotheek rente	€ 21.600	€ 2.160	€ 2.160
3.som hypotheek rente	€ 22.800	€ 2.160	€ 2.400

Het in bewaring geven van de grondwaarde is voordelig wanneer er een kans is dat de hypotheekrente aanmerkelijk zal dalen na enkele jaren, en wel onder het canonpercentage blijft/ligt. Bij lage canonpercentages, deze rond of onder de 4%, wordt deze ook klein. Op dit moment lijkt de optie om de grondwaarde in bewaring te geven dan

ook niet interessant bij het gekozen canonpercentage. Wellicht dat het in de toekomst interessant kan worden als het canonpercentage aanmerkelijk hoger is.

OGA advies
Neem op dit moment de mogelijkheid van "grondwaarde in bewaring geven" niet op in de AB2013 of in beleid. In de AB2013 kan wel worden opgenomen dat de gemeente vrij is ook andere vormen van voldoening van de canon te bieden als de periodieke canonbetaling. Het is dan altijd nog mogelijk. In de toekomst: veel vormen van afkoop of "grondwaarde in bewaring" te introduceren wanneer de actualiteit daar om vraagt.

Beslispunt
5. (herhaling) In de AB2013 alleen de betalingsvorm van periodieke canonbetaling op te nemen en dat de gemeente vrij is andere vormen van voldoening van de periodieke canonbetaling wel of niet te bieden.

2.9 Indexatie van de canon

In het huidige systeem (AB's van voor 1998) wordt de canon niet geïndexeerd of wordt de canon beperkt geïndexeerd (inflatie -/- 1%) (AB's na 1998). Met het indexeren van de canon loopt de canon mee met de gemiddelde marktontwikkeling. Indexeren heeft als voordeel het gelijkelijk aan mee groeien van de canon met het prijspeil. De canon in het nieuwe systeem geldt voor de woonduur van de erfpachter. De gemiddelde woonduur bedraagt ongeveer 9 jaar, maar er zijn ook erfpachters die decennialang in dezelfde woning wonen. De woonlasten die voortvloeien uit de canon gedurende de woonperiode worden bepaald door de aanvangscanon en de canonindexering. Bij een woonduur van gemiddeld 9 jaar ligt de canonlast in jaar 10 van een met de CPI geïndexeerde canon bijna 10% hoger ligt dan die van een niet-geïndexeerde canon. Bij een woonduur van 50 jaar kan dit vers chil groeien naar 26%. Geen indexatie betekent dus dat de canon niet mee groeit met de inflatie, en dat de canon in reële termen in waarde afneemt (de aanvangscanon valt dan relatief hoog uit t.o.v. latere canons).

2.9.1 Indexatie opties voor de AB2013

In de huidige AB's wordt de canon geïndexeerd met de inflatie (CPI -1%). Voordeel van indexatie op basis van de CPI (de CBS-index voor het consumentenprijsindexcijfer) is, dat de CPI onomstreden en algemeen geaccepteerd is en dat veel inkomens gemiddeld ongeveer ook meegroeien met de CPI mee groeien. Verder is de CPI redelijk stabiel. De stijging is doorgaans licht en er is zelden sprake van een daling. Ook is de CPI aantrekkelijk voor de gemeentebegroting, omdat veel gemeentelijke uitgaven ook met CPI stijgen.

De wijze van indexatie moet worden vastgelegd in de Algemene Bepalingen. Hierbij moet worden bedacht dat de gemeente, indien daartoe noodzaak bestaat, wel eenzijdig kan besluiten om – in afwijking van de AB's – de indexatie in enig jaar te matigen, maar nooit kan besluiten om hoger te indexeren dan in de AB's is vastgelegd.

Met het gebruik van de CPI zijn er een aantal opties voor de indexatie van de canon:

a Geen indexatie
b Indexatie met volle inflatie
c Gematigde indexatie met inflatie -/- 1%
d Gematigde indexatie met inflatie * 2/3

Ad. Geen indexatie
Dit betekent dat de canon (in reële termen) gedurende het tijdvak steeds lager uitvalt. Bij "tijdvak = woonduur" kan dit als een "rem op verhuizen" gelden, omdat bij niet-indexeren de canon pas bij de volgende verhuizing weer aan het prijspeil wordt aangepast. Dit bevordert "ontduikconstructies" (zoals lidmaatschapsrechten) om onder de CHET bij transactie uit te komen. Niet-indexeren maakt dat voor de niet-woonrechten (met 50-jarige tijdvak) de canonsprong bij de CHET groot is.

Ad. Indexatie met volle inflatie
Deze indexatie volgt de inflatie en leidt erbe dat canons, in tijden van forse inflatie, behoorlijk sterk kunnen stijgen (zoals bijv. in de Bijlmer in de jaren '70 en '80). Wel kan de gemeente bij schrijnend hoge indexaties op eigen initiatief besluiten om van een indexatieronde af te zien. Voordeel van indexatie met de volle inflatie is, dat ontduikconstructies om transactiemomenten te ontwijken zoals lidmaatschapsrechten minder lonend zijn.

Ad. Gematigde indexatie met inflatie -/- 1%
De effectiviteit van de matiging met 1% in de AB2000 is beperkt omdat de matiging in tijden van hoge inflatie als nihil ervaren wordt en in tijden van lage inflatie de canonindexatie nihil wordt. Op een (ijnlijk gevoelde) inflatie van 9% is 1% een schijntje, op een (nauwelijks gevoelde) inflatie van 1,5% is 1% zeer substantieel. In 2010 daalde de canon zelfs met 0,2%, omdat de inflatie toen slechts 0,8% bedroeg.

Ad. Gematigde indexatie met inflatie * 2/3
Deze matiging is een alternatief voor matiging met "inflatie -/- 1%". Indexatie met inflatie * 2/3 matigt het sterkst wanneer de inflatie hoog is, dus werkt dan in het voordeel van de erfpachter. Bovendien beperkt deze de gemeentelijke "schade" bij deflatie.

Voor de indexatie die wordt opgenomen in de AB2013 zijn de volgende uitgangspunten van belang:
- Voorspelbaarheid voor de erfpachter
- Begrijpelijk / herleidbaar voor iedereen
- Sluit aan bij huishoudboekje van erfpachter
- Niet te weel indexatie bij hoge inflatie
- Niet te weel daling bij (geïnegatieve inflatie
- Aansluiting bij voor gemeentebegroting
- Zowel voor woningen (tijdvak = woonduur) als niet-wonen (tijdvak = 50 jaar) geschikt

Advies OGA
De canon te indexeren met de CPI (indien gematigde indexatie politiek wenselijk is, zou indexatie met inflatie x 2/3 een aanvaardbaar alternatief zijn). Geen indexatie betekent, dat de canon niet meegroeit met de inflatie, en dat de canon in reële termen in waarde afneemt. Indexeren heeft het voordeel van een geleidelijk aan meegroeien van de canon

met het prijspeil. Voordeel van indexatie met de volle inflatie is, dat ontduikconstructies zoals lidmaatschapsrechten minder lonend zijn.

Beslispunt:
7. De canon jaarlijks indexeren met de CPI (eventueel gematigd, bijvoorbeeld 2/3 van de inflatie)

2.10 Voorbeelden en werking canonformule

In deze paragraaf staat beschreven hoe de woningmarkt er voor kopers en verkopers uit zou zien als de canonformule al lang had bestaan. Daarnaast is weergegeven hoe de hoogte van de canon in het nieuwe en het oude systeem zich met elkaar verhouden.

2.10.1 Voorbeelden woningmarkt bij de nieuwe canonformule

Een huishouden koopt een woning op Uburg voor in totaal € 252.000. Stel dat de canonformule op dat moment al bestond. Via de formule wordt duidelijk dat dit totaalbedrag voor grond en opstal als volgt is samengesteld:
- Opstal (de koopsom), te betalen aan de vorige eigenaar (en het bedrag waarvoor een hypotheek kan worden genomen): € 143.796
- Grond, te betalen aan de gemeente: € 108.204

In 2008 komt het huis weer in de verkoop. De woning is in drie jaar tijd behoorlijk in waarde gestegen, de nieuwe bewoners betalen er namelijk in totaal € 324.000 voor. Via de canonformule wordt duidelijk dat dit totaalbedrag voor grond en opstal als volgt is samengesteld:
- Opstal (de koopsom), te betalen aan de vorige eigenaar (het bedrag waarvoor de nieuwe bewoners een hypotheek moesten nemen): € 171.957
- Grond, te betalen aan de gemeente: € 152.093

De waardestijging van grond plus opstal tussen 2005 en 2008 was € 324.000 -/- € 252.000 = € 72.000. Deze wordt als volgt verdeeld tussen gemeente en de oude bewoners:
- De oude bewoners ontvangen een meerwaarde van € 28.201
- De gemeente ontvangt via de grond een meerwaarde van € 43.799

De jaren die volgen staan in het teken van de economische crisis. Woningen verliezen hun waarde en veel mensen verliezen hun baan. De nieuwe bewoners zijn genoodzaakt hun woning te verkopen. De nieuwe koper is bereid € 281.000 voor grond plus opstal te betalen. Via de canonformule wordt duidelijk dat dit totaalbedrag voor grond en opstal als volgt is samengesteld:
- Opstal, te betalen aan de vorige bewoner (het bedrag waarvoor de nieuwe bewoners een hypotheek moesten nemen): € 163.892
- Grond, te betalen aan de gemeente: € 117.108

De grond plus opstal is tussen 2008 en 2012 dus 43.000 in waarde gedaald. Deze 'pijn' wordt als volgt verdeeld tussen gemeente en de verkopers:

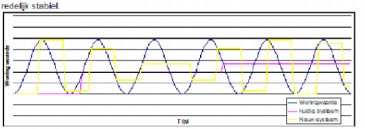
- Verkopers incasseren een verlies op de opstalwaarde van € 8.105
- De gemeente neemt een verlies op de grondwaarde van € 34.895

Samenvattend ontstaat het volgende beeld:

Transactiemement	2005	2008	2012
Totaalprijs grond + opstal	€ 252.000	€ 324.000	€ 281.000
Opstalwaarde (en hypotheeklast)	€ 143.796	€ 171.997	€ 163.892
Grondwaarde (en jaarcanon)	€ 108.204	€ 152.003	€ 117.108

2.10.2 Werking oude versus nieuwe systeem

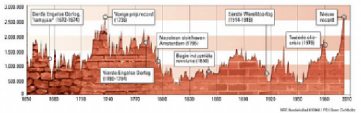
De huidige AB's hebben over het algemeen een tijdvak 50 jaar. Gezien over een lange periode (+/-150 jaar) maakt de woningmarkt (blauwe lijn) ups en downs mee. In de woningmarktontwikkeling is de inflatie niet meegenomen om een zo zuiver mogelijk beeld te schetsen. De ups- en downs van de woningmarkt vertalen zich direct in ups- en downs van de grondwaarde. De stichtingskosten van woningen zijn, afgezien van de inflatie, redelijk stabiel.



Eens in de 50 jaar volgt er bij een CHET een canonaanpassing op basis van de dan geldende grondprijs (paarse lijn). Afhankelijk van de situatie op de woningmarkt is dat een hoge of lage prijs of ergens daar tussen in. Gedurende de 50 jaar volgt de canon de inflatie.
Bij het nieuwe systeem vindt de aanpassing van de canon vaker plaats. De gemeente deelt dus vaker mee in de winst of het verlies van de grondwaardeontwikkeling.

Op de lange termijn lopen de inkomsten van beide systemen gelijk op, de oppervlakten van de lijn van het nieuwe systeem boven en onder de lijn van het oude systeem zijn nagenoeg gelijk aan elkaar. Bovenstaande grafiek geeft een, theoretisch, beeld van de verschillen tussen het oude en nieuwe systeem over een langer periode. In hoofdstuk 4 is met toekomstscenario's een meer gedetailleerd beeld geschetst over een kortere termijn (50 jaar).

Prijsontwikkeling woning aan de Herengracht die nu 2,5 miljoen euro kost, teruggeschreven tot 1650, gecorrigeerd voor inflatie



Het verloop van de bovenstaande grafiek is gebaseerd op de Herengracht index van Prof. Dr. [redacted] die hierboven is weergegeven. Hieruit blijkt dat de woningwaarde (grondwaarde) op de hele lange termijn de inflatie volgt maar gedurende decennia en eeuwen heel volatiel is.

Deel 2: Conversie van bestaande erfpachtrechten naar AB2013

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

3 Overgang naar nieuwe AB's

Alle bestaande woningen in Amsterdam hebben momenteel niet de AB2013, maar oudere AB's. Zonder stimulerend beleid zal het aantal rechten met oudere AB's langzaam afnemen: pas bij de CHET (eens per 50 respectievelijk 75 jaar) kan de gemeente nieuwe AB's van toepassing verklaren. De canonherziening procedure vindt plaats op basis van wat in de AB die van toepassing is bepaald is. Afhankelijk van de AB's biedt de gemeente een nieuwe canon aan en/of deskundigen stellen een nieuwe canon vast. Na de CHET-datum zal de canonformule worden toegepast op het eerst volgende transactiemoment. De tijdens de CHET-procedure bepaalde canon komt dan te vervallen.

Een overgang naar de AB2013 lost voor erfpachters de ontevredenheid niet op dat zij moeten betalen voor het gebruik van de grond, of een hogere vergoeding moeten betalen. Zeker wanneer een erfpachter niet of onvoldoende rekening heeft gehouden met het feit dat hij/zij een woning op erfpacht kocht, en niet een woning op eigen grond, zal een ontevreden gevoel over het feit dat hij/zij moet gaan betalen voor het gebruik van de grond blijven.

Overgang naar de AB2013 neemt wel de canonsprong na het eerste transactiemoment na einde tijdvak weg.

3.1 Redenen om over te stappen naar de AB2013

Er zijn redenen om versnelde overgang van oude AB's naar de AB2013 te stimuleren:

- Voor de transparantie en de overzichtelijkheid van het erfpachtstelsel is het aantrekkelijk, dat op zoveel mogelijk rechten dezelfde AB van toepassing;
- De woningmarkt wordt transparanter wanneer de canon van zoveel mogelijk woningen via de AB2013-canonformule wordt vastgesteld;
- De CHET-procedure onder oude AB's veroorzaakt veel onrust, het is daarom aantrekkelijk om die te voorkomen door conversie naar de AB2013;
- De huidige AB's voldoen niet aan de eisen van de banken, de nieuwe AB2013 wel.

De huidige problemen van de canonsprong, onduidelijkheid over de toekomstige canonlasten en het feit dat verschillende deskundigen tot verschillende canons komen zullen blijven voortbestaan zolang er erfpachtrechten zijn met oude AB's. De AB2013 lossen de problemen weliswaar op, maar alleen voor die erfpachtrechten waar de AB2013 voor van toepassing is.

Om de overgang te realiseren is een conversiestrategie nodig waarin wordt uitgewerkt welke groepen erfpachters wel en welke erfpachters geen aanbod ontvangen voor overgang naar de AB2013 en onder welke voorwaarden het aanbod geldt. **Conversie is geen vereiste om de AB2013 in te voeren. De gemeente is vrij om groepen erfpachters wel of geen conversie aan te bieden. Evenzo is de erfpachter vrij om een aanbod van de gemeente om te converteren wel of niet te accepteren.**

Erfpachter mag er niet op achteruit gaan
Bij converteren op de AB2013 wordt de grondwaarde en canon van toepassing conform de formule. Als het erfpachtrecht nu is afgekocht, of een lage canon heeft, en op basis van de formule wordt de canon hoger, is het voor de erfpachter niet gunstig over te stappen op de AB2013. De overige lasten (voornamelijk hypotheekkosten) blijven gelijk. Per saldo zullen de woonlasten dan toenemen en gaat de erfpachter er financieel op achteruit.

Wanneer de erfpachter er financieel op achteruit gaat zal de erfpachter niet genegigd zijn voor het einde van het tijdvak te converteren naar de AB2013. De gemeente kan de erfpachter voor de canonstijging uit hoofde van de overstap compenseren zodat het financiële bezwaar tegen overstap wordt weggenomen. Hierdoor wordt de overstap naar de AB2013 voor de erfpachter financieel neutraal.

Overstap van de huidige AB's naar de nieuwe AB's gedurende de looptijd van het huidige tijdvak kan echter alleen op vrijwillige basis, voor zowel de gemeente als de erfpachter. Dit betekent dat:

- De gemeente de erfpachter een aanbod kan doen maar de erfpachter altijd vrij is om het aanbod wel of niet te accepteren;
- De erfpachter alleen zal converteren, als hij voldoende gecompenseerd wordt voor de stijging in zijn woonlast uit hoofde van de AB2013;
- De gemeente door middel van beleid kan bepalen welke groepen erfpachters wel en welke erfpachters geen aanbod ontvangen voor overgang naar de nieuwe AB en onder welke voorwaarden het aanbod geldt.

3.2 Wanneer overstappen naar de AB2013?

Er zijn verschillende mogelijke overstapmomenten voor erfpachters naar de AB2013. Allereerst zou de gemeente na vaststelling van de AB2013 alle huidige, bijna 73.000, erfpachters met een koopwoning een aanbod kunnen doen. Het doel om met de AB2013 de huidige problemen op te lossen is dan het snelst gerealiseerd. Dit is echter niet erg realistisch. Allereerst is het heel erg arbeidsintensief en het brengt hoge notaris-/kadasterkosten* met zich mee. Ten tweede brengt het een enorme financieringsopgave omdat een heel groot deel erfpachtrechten is afgekocht waardoor een relatief groot compensatiebedrag moet worden uitbetaald, naar schatting gaat het om een bedrag van circa € 3,5 miljard en betekent dit ruim een verdubbeling van de gemeentelijke schuldpositie. Tenslotte is er op dat moment geen transactieprijs bekend en kan de formule niet worden ingevuld met een transactieprijs.

* De kosten (notaris en kadaster) voor een overstap naar AB 2013 per erfpachter zijn naar schatting € 800 ex BTW. Nagedacht moet worden in hoeverre deze kosten tussen gemeente en erfpachter verdeeld worden. Ook kan in overleg met het notariaat mogelijk een kraantjeskorting worden geregeld. Het gaat hierbij om grote bedragen. Stel dat alle 73.000 rechten van koopwoningen worden omgezet dan gaat het om een bedrag van maximaal 73.000 x € 800 = € 58,4 miljoen gespreid over een nog nader te bepalen aantal jaren.
Wanneer de conversie samen valt met een woningoverdracht, kan de conversie worden meegenomen in de overdrachtsakte, waardoor een groot deel van deze kosten wordt vermeden.

Er zijn drie manieren om het converteren te bewerkstelligen:

1. Op het moment van de eerstvolgende transactie

- voordeel:
  - de conversies lag is binnen redelijke termijn (in 2025 is waarschijnlijk 75% van de woningen een keer of vaker van eigenaar gewisseld)
  - op het eerstvolgende "probleemmoment", namelijk overdracht van een recht met naderende CHET, biedt de gemeente de AB2013 aan, dus nieuwe erfpachters zijn van de dreigende CHET af
  - door maatwerk in te spelen op de eerstvolgende woningtransactie, worden extra notariskosten voor de conversie vermeden
- nadeel:
  - dit leidt in de jaren 2014-2035 nog steeds tot een forse financieringslast: op termijn circa €2 miljard in totaal (hier staan wel hogere canoninkomsten tegenover)

2. converteren naar de AB2013, maar behoud van de huidige financiële voorwaarden tot de eerstvolgende transactie na de huidige CHET-datum

- voordeel:
  - de conversies lag verloopt juridisch snel; maar financieel zeer geleidelijk, geen financieringslast voor de gemeente
  - doordat de CHET wordt uitgesteld naar de eerstvolgende transactie daarna, is deze regeling aantrekkelijk voor de erfpachter
- nadeel:
  - doordat de CHET wordt uitgesteld tot de eerstvolgende transactiedatum erna (woningduur gemiddeld 8 jaar), loopt de gemeente over die uitstel jaren canoninkomsten mis
  - dit maakt de markt minder transparant, want tot 2053 / 2100 (voor verlengd afgekochte rechten onder de AB1864) zijn er nog rechten onder de oude financiële systematiek
  - het is erg aantrekkelijk om vlak voor de CHET-datum een dergelijke woning te kopen

3. converteren naar de AB2013, maar behoud van de huidige financiële voorwaarden tot einde tijdvak, de formule bepaalt de canon op transactiemoment (alternatief: op CHET datum waarbij de WOZ-waarde wordt gebruikt) maar gaat pas in bij het nieuwe tijdvak

- voordeel:
  - de conversies lag verloopt juridisch snel; maar financieel zeer geleidelijk, geen financieringslast voor de gemeente
  - doordat de CHET wordt gestopgezet is er geen gemeentelijk aanbod of deskundigenprocedure meer nodig
- nadeel:
  - de gemeente moet canons administratief bijhouden en indexeren die pas jaren later worden gefactureerd
  - maakt de markt minder transparant, want tot 2053 / 2100 (voor verlengd afgekochte rechten onder de AB1864) zijn er nog rechten onder de oude financiële systematiek

Optie 1 en 2/3 zijn conversiewijzen die zich onderscheiden in geld en tijd. Bij optie 1 is er een relatief snelle overgang naar de nieuwe AB maar dit brengt een grote financieringslast met zich mee. Optie 2 en 3 zijn een langzame overgang naar de nieuwe AB maar brengen geen extra financieringslast met zich mee. Bij optie 2 loopt de gemeente wel canoninkomsten mis, bij optie 3 is dit minder omdat er bij het einde van het tijdvak wel een door de formule bepaalde canon van toepassing wordt.

Gemiddeld verhuizen Amsterdammers eens per 8 jaar. Een minderheid blijft tientallen jaren achter elkaar in dezelfde woning wonen. Voor de 79.000 particuliere koopwoningen betekent dat in 2020 circa 50%, in 2030 85% en in 2070 circa 100% van de woningen is geconverteerd.

Jaar	erfpachtrechten over naar AB2013 op eerste transactiemoment	percentage van totaal	erfpachtrechten over naar AB2013 door einde tijdvak	percentage van totaal
2014	8074	11%	0	0%
2015	15250	21%	0	0%
2016	21630	30%	0	0%
2017	27300	38%	0	0%
2018	32341	45%	79	0%
2019	36821	51%	311	0%
2020	40804	56%	326	0%
2025	54984	76%	1139	2%
2030	62852	88%	3423	5%
2035	67219	93%	10975	15%
2040	69643	96%	17906	25%
2045	70907	98%	23430	32%
2070	72664	100%	68669	95%
2100	72664	100%	71352	98%

Voor de jaren 2014 tot en met 2017 is de canonherzieningsprocedure bij het vaststellen van de AB2013 al gestart en zijn de nu geldende AB2000 al aangezegd. Contractueel gaat voor deze erfpachtrechten dus de AB2000 gelden voor het aankomende tijdvak, in de bovenstaande tabel is meegenomen dat deze rechten pas overgaan op de AB2013 als het eerst aankomende tijdvak voorbij is.

3.3 Hoe gaat overstappen naar de AB2013 in zijn werk?

Een conversie op het moment van overdracht kan als volgt in zijn werk gaan (met compensatie van de gemeente; optie 1):

1. de erfpachter die zijn woning wil verkopen, vraagt (via de gemeentelijke website) een indicatie van de nieuwe canon aan op basis van de canonformule

2. hij vraagt (via de gemeentelijke website) tevens een indicatie van het compensatiebedrag als gevolg van de conversie (zie voor berekening van dit compensatiebedrag hieronder)
3. de woningkoper heeft de keuze uit:
   a. het recht overnemen onder de huidige AB's (met de huidige canon en CHET-datum)
   b. gelijktijdig met de overdracht: conversie naar de AB2013 (canon volgt uit formule, tijdvak = woonduur)
4. indien de woningkoper kiest voor de AB2013, wordt (via de notaris) de nieuwe canon op basis van de canonformule als mede het compensatiebedrag als gevolg van de conversie aangevraagd
5. op de overdrachtsdatum verzorgt de notaris het volgende:
   a. overdracht van het erfpachtrecht van de oude naar de nieuwe erfpachter
   b. conversie naar AB2013, waarbij canon ingaat conform de canonformule
   c. de oude erfpachter ontvangt het compensatiebedrag van de gemeente

VOORBEELD converteren met compensatie

transactiemoment 1, afgekocht erfpachtrecht met AB2000, einde tijdvak 2045		
totaalprijs / koopsom incl afkoop	€ 200.000	appartement van 75m2
hypotheek	€ 200.000	
hypotheekrente (4%)		*€ 8.000*
transactiemoment 2, met converteren naar AB2013 in 2045		
totaalprijs	€ 216.750	
koopsom	€ 162.525	
hypotheek	€ 162.525	
hypotheekrente (4%)		*€ 6.501*
grondwaarde (obv formule)	€ 54.225	
Canon (4%)		€ 2.169
compensatie voor verkoper	€ 37.505	*NCW van 2169, 30jaar a 4%*
opbrengst erfpachtrecht/opstal	€ 162.525	
verkoopopbrengst verkopende erfpachter	€ 200.031	
verschil waarde van erfpachtrecht met einde tijdvak in 2045 en een recht zonder einde tijdvak	€ 16.719	*216750 -4 200031*

3.4 Hoe wordt het compensatiebedrag bij conversie bepaald?

De meest logische bepaling van het compensatiebedrag is : het verschil tussen de oude en de nieuwe canon, netto-contant gemaakt voor de jaren tussen het conversiemoment en de CHET-datum.

Bijvoorbeeld bij het volgende voorbeeld:

- de huidige jaarcanon is € 700
- de nieuwe canon wordt € 2.000 per jaar
- de conversie vindt 10 jaar voor de CHET-datum plaats

- dan wordt de compensatie berekend voor € 1.300 (= 2.000 -/- 700), netto-contant voor de komende 10 jaar

De belangrijkste erfpachtuitgiftes voor koopwoningen zijn momenteel:
- Canonbetalend tot ongeveer 2030 met een vaste, lage canon
- Canonbetalend tot ongeveer 2055 met een hogere, geïndexeerde canon
- Afgekocht tot ongeveer 2040
- Afgekocht tot ongeveer 2055/2056
- Verlengd afgekocht tot 2095

Onderstaand wordt het conversieslag voor deze vier categorieën uitgewerkt:

Stel, er staan in 2015 vier identieke woningen te koop. Voor deze identieke woningen komt de grondwaarde conform de AB2013-formule uit op € 60.000. Stel, het canonpercentage is 4%, de nieuwe AB2013-canon komt dan uit op € 2.400 per jaar.
De erfpachtsituatie van deze vier woningen is momenteel:
e Woning a: CHET in 2030, vaste canon van € 350 per jaar
f Woning b: CHET in 2055, geïndexeerde canon van € 1.500 per jaar
g Woning c: CHET in 2040, canon is afgekocht tot 2040
h Woning d: CHET in 2055, canon is afgekocht tot 2055
i Woning d: CHET in 2095, canon is afgekocht tot 2095

VOORBEELD, compensatie voor identieke appartementen van 75m2 met verschillende looptijden

Totaalprijs		€ 225.000	
Koopsom		€ 165.000	
Grondwaarde		€ 60.000	
Canon		€ 2.400	
a	Woning a: CHET in 2030, vaste canon van € 350 per jaar		€ 22.793
b	Woning b: CHET in 2055, geïndexeerde canon van € 1.500 per jaar		€ 26.058
c	Woning c: CHET in 2040, canon is afgekocht tot 2040		€ 37.493
d	Woning d: CHET in 2055, canon is afgekocht tot 2055		€ 47.593
e	Woning d: CHET in 2095, canon is afgekocht tot 2095		€ 57.397

De toekomstige canon is netto-contant gemaakt is met een rentepercentage van 4%. Het aldus berekende netto-contante bedrag krijgt de erfpachter retour als vergoeding voor de hogere canon onder de AB2013.

Opvallend is dat identieke woningen waarop verschillende Algemene Bepalingen van toepassing zijn normaal gesproken verschillende koopprijzen hebben in de markt. Door het invoeren van de AB2013, en het afschaffen van tijdvakken, worden de prijzen van de woningen weer vergelijkbaar.

3.5 Canons die door de conversie dalen

Er zullen ook canons dalen door de conversieslag. Dit betreft twee categorieën:
1 rechten met een bovengemiddeld hoge canon als gevolg van uitgifte of canonherzieningen tijdens de top van de woningmarkt

2 canons uit de jaren '70 in de Bijlmer, die sinds de uitgifte door indexatie sterker zijn gestegen dan de grondwaarde[5]

Het is enerzijds billijk dat erfpachters, waarvan de canon volgens de AB2013-formule lager uitvalt dan de huidige, zonder bijbetaling kunnen "profiteren" van de AB2013-canon, immers zij betalen meer voor het gebruik van de grond dan de actuele grondwaarde. Anderzijds betekent dit dat de gemeente de waardedaling van de grond terugneemt welke risico juist voor 50 jaar bij de erfpachter was gelegd.

Verschillende oplossingen zijn denkbaar:

- Alleen conversie aanbieden wanneer het tijdvak korter loopt dan een bepaald aantal jaar (bijvoorbeeld 20 jaar, daar ontstaan ook de problemen met hypothecaire financiering als gevolg van de dreigende CHET)
- Alleen conversie aanbieden voor erfpachtrechten die langer dan 15 jaar geleden zijn uitgegeven (de historische grondwaarde van deze rechten ligt grotendeels onder de actuele grondwaarde).
- Bij conversie kan worden opgenomen dat de nieuwe canon / grondwaarde of, de canonformule niet lager kan uitvallen dan het nominale canonbedrag / historische grondwaarde waarvoor de woning destijds is uitgegeven.

VOORBEELD appartement van 75m2 in 2010 gekocht voor 250.000, nu € 200.000 waard

transactiemoment 1, AB2000, afgekocht en uitgegeven in 2010		
Totaalprijs	€ 250.000	
Koopsom	€ 172.500	
grondwaarde / afkoopsom	€ 77.500	
transactiemoment 2, met conversie in 2015		
Totaalprijs	€ 200.000	
Koopsom	€ 157.500	
Grondwaarde	€ 42.500	
Canon		€ 1.700
compensatie voor verkoper	€ 35.224	*NCW van 1700, 45jaar met 4%*
opbrengst erfpachtrecht/opstal	€ 157.500	
verkoopopbrengst verkopende erfpachter	€ 192.724	

Het kan ook voorkomen dat erfpachters de gemeente een hogere afkoopsom hebben betaald dan op basis van de formule van de AB2013 aan grondwaarde wordt berekend.

Door de daling van de woningmarkt is de woning € 50.000 minder waard geworden maar bij overstappen verliest de erfpachter meer dan € 42.000 van zijn betaalde afkoopsom (€ 77.500 min € 35.224). Dit zal onrechtvaardig voelen.
Als de gemeente de betaalde afkoopsom terugbetaalt wordt in feite de AB2013 met terugwerkende kracht ingevoerd en alleen erfpachters waarbij de grondwaarde is gedaald sinds uitgifte zullen daar gebruik van maken. Het is daarom te adviseren alleen conversie

[5] Dit betreft een begrensd segment van enkele honderden canonbetalende woningen in Amsterdam Zuidoost.

aan te bieden aan die erfpachters waarvan het tijdvak binnen 20 jaar afloopt. Zij hebben daar direct voordeel bij omdat de waarde van de woning stijgt, de dreigende CHET is immers van de baan, en bovendien blijft de compensatiekosten daarmee binnen de perken.

3.6 Conversiebeleid en financiële gevolgen gemeente

Conversie van alle huidige erfpachtrechten op het eerste transactiemoment na vaststellen van de AB2013, waarbij de huidige financiële voorwaarden komen te vervallen en de erfpachters daarvoor worden gecompenseerd, betekent een enorme financiële last voor de gemeente. In 2014 alleen al zou er circa € 340 miljoen aan compensatie moeten worden uitbetaald en de totale compensatie zal tot 2030 tot circa € 3,5 miljard oplopen. Dit bedrag zal de gemeente moeten dekken uit de jaarlijks beschikbare middelen en wanneer ontoereikend moeten lenen. Op dit moment gaat dat laatste in tegen het beleid om de schuldpositie van de gemeente te beperken.

Wanneer de AB2013 is vastgesteld zal deze bij het begin van het eerstvolgende tijdvak van de huidige rechten van toepassing worden. Zoals in de tabel in paragraaf 3.2 te zien is zal het tot 2070 duren voordat de AB2013 van toepassing is voor 95% van de huidige rechten. Bovendien zullen de procedures voor de canonherziening bij einde tijdvak gevolgd moeten worden, blijven de erfpachters in onzekerheid over de nieuwe canon bij einde tijdvak, blijft er onenigheid over de hoogte van de canon voor het nieuwe tijdvak en kunnen er aanmerkelijke canonstijgingen voorkomen.. Het is daarom van belang een conversiebeleid te voeren dat de huidige problemen bij einde tijdvak zoveel mogelijk voorkomt en aansluit bij de financiële middelen die de gemeente ter beschikking kan stellen. De AB2013 gaat niet voorkomen dat de canon aanmerkelijk kan stijgen bij einde van het huidige tijdvak maar kan wel veel eerder inzicht (tientallen jaren voor einde tijdvak) bieden in de hoogte van de nieuwe canon.
Dit kan door erfpachtrechten waarvan het tijdvak binnen 20 jaar afloopt een conversie aan te bieden waarbij de financiële voorwaarden van de AB2013 van toepassing worden op het moment dat er een transactie plaats vindt, en de erfpachter dus wordt gecompenseerd. Alle overige erfpachtrechten krijgen een conversie aangeboden waarbij de canon conform de formule tot het einde van het tijdvak niet in rekening wordt gebracht maar de huidige financiële voorwaarden van toepassing blijven. De al vastgestelde canon wordt tot het einde van het tijdvak geïndexeerd conform de voorwaarden van de AB2013 en wordt op transactiemomenten voor het einde van het tijdvak niet aangepast. Conversie is alleen mogelijk op een transactiemoment omdat op dat moment een transactieprijs bekend is waarop de canon kan worden bepaald.
Waarschijnlijk zullen erfpachters die geen compensatie krijgen aangeboden, en waarvoor het CHET-moment dus nog ver in de tijd ligt, minder snel geneigd zijn over te stappen. Dit zal waarschijnlijk sterk afhangen van het advies dat erfpachters ontvangen van intermediairs zoals notarissen, makelaars en hypotheekadviseurs. Uiteindelijk zullen ook deze rechten (of erfpachters) over willen/moeten naar de nieuwe AB's als de erfpachtrechten niet meer verkoopbaar zijn door de eisen van de banken. In dat geval geldt dezelfde conversiestrategie als hierboven beschreven. Rechten met een resterend tijdvak korter dan 20 jaar worden gecompenseerd. Rechten met een resterend tijdvak langer dan 20 jaar wordt aangeboden de financiële voorwaarden van de oude AB's te

behouden voor de rest van de looptijd en krijgen geen compensatie. Dit gaat door totdat alle rechten uiteindelijk over zijn naar de nieuwe AB's

In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel erfpachten op deze manier kunnen worden geconverteerd met uitbetaling van een compensatievergoeding en hoeveel rechten in dat geval worden geconverteerd zonder compensatie maar met "uitgestelde" financiële voorwaarden.

Jaar	Erfpachtrechten over naar AB 2013	Percentage van totaal	Waarvan met compensatie	Percentage van totaal	Uitbetaalde compensatie
2014	8.074	11%	882	1%	€ 16 mln
2015	15.260	21%	2.000	3%	€ 31 mln
2016	21.630	30%	3.162	4%	€ 44 mln
2017	27.300	38%	4.319	6%	€ 56 mln
2018	32.341	45%	5.490	8%	€ 68 mln
2019	36.821	51%	6.726	9%	€ 80 mln
2020	40.804	56%	7.928	11%	€ 92 mln
2025	54.984	76%	13.697	19%	€ 157 mln
2030	62.863	86%	18.921	27%	€ 200 mln

In 2030 is op deze manier 86% van de erfpachtrechten over op de AB2013 als alle erfpachters op het eerst volgende transactiemoment gebruik maken van de mogelijkheid om te converteren. Voor 27% van de erfpachtrechten zijn ook de financiële voorwaarde van de AB2013 van toepassing. Voor de andere rechten zullen de financiële voorwaarden pas van toepassing worden op de datum dat het tijdvak eindigt. Hierdoor is de uit te betalen compensatie veel lager en is deze in 2030 opgelopen tot circa € 200 miljoen. Afhankelijk van de financiële middelen van de gemeente is het mogelijk het conversiebeleid mét compensatie uit te breiden of te beperken.

Advies OGA

Samen met de AB2013 een conversiebeleid vast te stellen waarbij erfpachtrechten, waarvan het tijdvak minder dan 20 jaar duurt, op een transactiemoment kunnen overstappen op de AB2013 waarbij:

- de canon wordt vastgesteld op basis van de formule;
- het verschil tussen de nieuwe en oude canon wordt gecompenseerd tot het einde van het tijdvak;
- elk volgend transactiemoment de canonformule wordt toegepast om de canon voor de kopende erfpachter te bepalen.

Alle andere erfpachtrechten krijgen op hun transactiemoment een conversie aangeboden waarbij de financiële voorwaarden van de AB2013 worden opgeschort tot einde tijdvak. Het volgende gaat gelden:

- de canon wordt vastgesteld op basis van de formule;
- de (nieuwe) canon wordt conform de AB2013 geïndexeerd;
- de (nieuwe) canon wordt niet in rekening gebracht tot begin van het eerst volgende tijdvak;
- de oude canon wordt in rekening gebracht tot het einde van het tijdvak;

- transacties tussen de conversie en het einde van het tijdvak zijn niet van invloed op de canon van het nieuwe tijdvak;
- na conversie kan niet alsnog worden geconverteerd met compensatie.

Nadeel is wel dat een vrij lange periode de oude en financiële voorwaarden (canon wel of niet bepalen aan de hand van de formule op transactiemoment) naast elkaar zullen blijven bestaan. Dit zal uiteraard niet bijdragen aan de transparantie in de vastgoedmarkt.

Beslispunt:
8. Opstellen conversiebeleid waarbij erfpachters worden gecompenseerd voor de eventuele waardedaling als gevolg van de AB2013 wanneer het tijdvak binnen 20 jaar afloopt. Overige erfpachters krijgen conversie aangeboden waarbij de huidige financiële voorwaarden van toepassing blijven tot het einde van het tijdvak.

Het is ook mogelijk niet de grens bij 20 jaar voor einde tijdvak te leggen dat erfpachters compensatie ontvangen maar bijvoorbeeld bij 15 of 10 jaar. In onderstaande tabellen is aangegeven wat de compensatie cumulatief wordt bij deze grenzen en hoeveel van de huidige erfpachtrechten dan zijn overgestapt op de AB2013 met de bijbehorende financiële voorwaarden (toepassen formule op transactiemoment)

Conversie met compensatie bij looptijd korter dan 15 jaar

Jaar	waarvan met compensatie	percentage van totaal	uitbetaalde compensatie
2014	298	0%	€ 6 mln.
2015	633	1%	€ 11 mln.
2016	1026	1%	€ 15 mln.
2017	1489	2%	€ 20 mln.
2018	1991	3%	€ 24 mln.
2019	2666	4%	€ 29 mln.
2020	3559	5%	€ 35 mln.
2025	8661	12%	€ 70 mln.
2030	13706	18%	€ 90 mln.

Conversie met compensatie bij looptijd korter dan 10 jaar

Jaar	waarvan met compensatie	percentage van totaal	uitbetaalde compensatie
2014	109	0%	€ 1 mln.
2015	221	0%	€ 2 mln.
2016	362	1%	€ 3 mln.
2017	541	1%	€ 4 mln.
2018	733	1%	€ 6 mln.
2019	964	1%	€ 7 mln.
2020	1158	2%	€ 9 mln.
2025	3740	5%	€ 20 mln.
2030	8365	12%	€ 30 mln.

Freeriders: canon die dalen door conversie

Van ongeveer 3% van de erfpachtrechten waarvan het tijdvak binnen 20 jaar afloopt zal de canon dalen door conversie. Op termijn betekent dit structureel, tot het einde van het tijdvak van de desbetreffende erfpachtrechten, circa € 200.000 minder canonink omsten voor de gemeente in vergelijking met de situatie dat deze rechten niet zouden worden geconverteerd. Als de canonformule wordt aangepast waardoor de canon onder de AB2013 lager uitkomt, bijvoorbeeld door de depredatiefactor, zal de groep waarvan de canons dalen door de AB2013 toenemen, evenals het structurele verlies voor de gemeente op deze erfpachtrechten.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Deel 3: Financiële gevolgen

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

4 Financiële gevolgen

In dit hoofdstuk worden de resultaten weergegeven van de financiële gevolgen van de invoering van de nieuwe AB's. Daartoe worden de huidige canoninkomsten vergeleken met de canoninkomsten wanneer de AB2013 van toepassing wordt bij:

- Het einde tijdvak van de huidige rechten;
- Op het eerste moment dat het erfpachtrecht van eigenaar verandert (en de zittende erfpachter wordt gecompenseerd).

Het overstappen voor het einde van het tijdvak is een beleidskeuze. De gemeente is niet verplicht dit (voor iedereen) mogelijk te maken en de erfpachter is niet verplicht een aanbod daartoe van de gemeente te accepteren. Pas bij het einde van het tijdvak zegt de gemeente de nieuwe AB2013 aan, een en ander conform wat is bepaald in de huidige van toepassing zijnde AB. Wanneer de AB2013 van toepassing worden bij einde tijdvak is een compensatie niet van toepassing.

Alvorens in te gaan op de financiële gevolgen wordt eerst ingegaan op het verdienmodel van het erfpachtstelsel.

Voor een verantwoording van de methode en de gehanteerde scenario's wordt verwezen naar bijlage 2 en 3.

4.1 Verdienmodel van het Amsterdamse erfpachtbedrijf

De gemeente Amsterdam verdient op een aantal wijzen aan erfpacht waardoor het erfpachtbedrijf momenteel in staat is ettelijke tientallen miljoenen aan de Algemene Dienst af te dragen.

- Canonstijging als gevolg van inflatiecorrectie;
- Meerwaarden als gevolg van bestemming- en/of volumewijzigingen;
- Canonverhogingen bij einde van het tijdvak.

Bij uitgifte "koopt" het erfpachtbedrijf de grond voor de grondwaarde (de historische grondwaarde) van de grondexploitatie. Eventuele verschillen tussen de kosten om de grond te verwerven en bouw- en woonrijp te maken vallen in de grondexploitatie. Het verevening stond is de opstelsom van deze verschillen tussen de grondproductiekosten en de grondopbrengsten. De grondopbrengsten in de grondexploitatie bestaan dus uit het bedrag dat Bureau Erfpacht daarvoor betaalt.

Bij uitgifte heeft de erfpachter doorgaans de keus tussen het betalen van de canon of een afkoopsom (= het vooruit betalen van de canon voor 50 jaar / resterende tijdvak). In het geval de erfpachter kiest voor het betalen van canon dekken de canoninkomsten normaal

gesproken[1] de rentelasten over de door Bureau Erfpacht betaalde grondwaarde aan de grondexploitatie. In het geval de erfpachter kiest voor het betalen van de afkoopsom wordt de gehele afkoopsom toegevoegd aan de "reserve afkoopsommen" (= eigen vermogen van de gemeente). ***Bij uitgifte*** van een erfpachtrecht is het ***financiële resultaat*** in principe **neutraal**.

Hier speelt wel een financieringsrisico. Hoewel de canon wordt aangepast met de inflatie min 1% kan de canonontwikkeling een ander verloop kennen dan de financieringslasten over de door Bureau Erfpacht aangegane lening (bij afkoop is er geen sprake van een lening en speelt dit dus niet). Stijgende rentelasten over de financiering drukken het **erfpachtresultaat**.

Wanneer een erfpachter de bestemming van zijn recht wijzigt of het volume vergroot kan het zijn dat de canon wordt verhoogd (verlagen van de canon is uitgesloten op basis van de huidige AB's). De verhoogde canon levert een direct positief erfpachtresultaat op omdat de financieringslast over de historische grondwaarde niet wijzigt (stijgende inkomsten bij gelijk blijvende lasten).

Wanneer een tijdvak afloopt, in het huidige stelsel na 50 jaar, wordt de canon opnieuw bepaald. Deze canon is dikwijls hoger. Allereerst zijn canons van erfpachten uitgegeven voor 1996 in de tijd niet aangepast met de inflatie waardoor de canon **sleen** al hoger wordt door inflatie. Een canon uit 1938 van € 70,- op basis van een canonpercentage van 4% en € 1.750 grondwaarde, is gelijk aan een canon van € 1320 nu, nog afgezien van eventuele grondwaardeontwikkelingen. De financieringslasten over de (grond)lening door Bureau Erfpacht aangegaan in 1938, zijn echter niet veranderd. Bureau Erfpacht betaalt nog steeds **alleen** rente over € 1.750. **Bij een rentepercentage van 4% ontstaat er dus een** erfpachtresultaat van ongeveer **€ 1.480** per jaar (€ 1.500 canoninkomsten min € 70 rentelasten). Bij een afgesloten recht zijn alle canoninkomsten van het tweede tijdvak erfpachtresultaat. Bij afgesloten rechten is immers niet gekend maar is de grond met de betaalde afkoopsom gefinancierd.

Grond is een, op de hele lange termijn, veilige belegging omdat deze op de lange termijn minimaal de inflatie volgt. **Het *grootste deel van het erfpachtresultaat is van gronden welke 50 of 75 jaar geleden in erfpacht zijn uitgegeven***. Voor deze erfpachtrechten is inmiddels het tweede of opvolgende tijdvak aangebroken en zijn de canoninkomsten alleen al door inflatie gestegen ten opzichte van de (niet door inflatie toegenomen) lening. Een klein deel van het erfpachtresultaat is te danken aan bestemmings- en volumewijzigingen en door gestegen canoninkomsten als gevolg van de inflatiecorrectie.

Het nieuwe systeem van de AB2013 verandert niets aan het verdienmodel van Bureau Erfpacht. Alleen door de canon aan te passen op het transactiemoment zullen de canoninkomsten op een kortere termijn de grondwaardeontwikkeling volgen en daardoor volatiel worden. De ontwikkeling van de canoninkomsten is wel vertraagd in vergelijking met de grondwaardeontwikkeling omdat erfpachters niet elk jaar verhuizen. De canon zal in het systeem van de AB2013 geleidelijk aan stijgen. Omdat in de AB2013 het einde

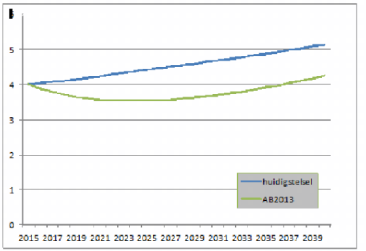
[1] Door het uitzonderlijk lage canonpercentage maakt Bureau Erfpacht op dit moment verlies op nieuwe uitgifte. Ook wanneer het voorstel van de AB2013 niet wordt overgenomen zal het canonpercentage in de AB2000 moeten worden aangepast.

tijdvak niet langer een moment is om de canon te herzien zullen de canoninkomsten "bij einde tijdvak lager" uitvallen dan in het huidige systeem. Daar staat tegenover dat de canoninkomsten in het eerste deel van het tijdvak de grondwaardeontwikkeling meer volgen, en dus stijgen als de grondwaarde harder stijgt dan de inflatie.

Samengevat bestaat het voornaamste deel van het verdienmodel van het gemeentelijk erfpachtstelsel uit het voor de hele lange termijn aanhouden van een belegging in grond welke (op zijn minst) stijgt met de inflatie. In de eerste periode / decennia na uitgifte verdient de gemeente niets aan de canoninkomsten. In de eerste periode dekken de canoninkomsten doorgaans de rentelasten. Pas na ook de decennia verdient de gemeente. De canoninkomsten stijgen met de inflatie en (vertraagd) met de grondwaardeontwikkeling. De financieringslasten van de gemeente blijven gelijk. Het nieuwe systeem verandert niets aan dit principe.

4.2 Gevoeligheid AB2013 voor een dalende woningmarkt

Stel dat er in 2015 voor een grondwaardebedrag van € 100 miljoen aan gronduitgiften worden gedaan, een jaar later dalen de grondprijzen 25% en de jaren daarna de grondwaarde alleen met inflatie toeneemt. In het huidig stelsel wordt de canon op € 100 miljoen aan grondwaarde in het uitgifte jaar gebaseerd. 50 jaar lang wordt de canon alleen gecorrigeerd voor de inflatie maar de daling in 2015 blijft buiten beschouwing. In het nieuwe systeem van AB2013 zal bij verkoop in 2016 wel de 25% lagere grondwaarde worden gebruikt ter bepaling van de canon.



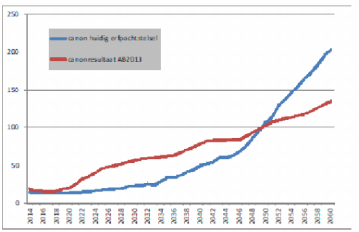
In het geval van de AB2013 zal de canon wellswaar dalen, maar niet met 25%. Omdat niet iedereen verhuisd zodra de grondwaarde zakt zal de canoninkomsten van de

gemeente tot 2024 met 11,5% zakken en dan langzaam weer toenemen. In 2036 zijn de canoninkomsten weer gelijk aan de canoninkomsten bij uitgifte.

Bij een stijgende grondwaarde is de grafiek exact omgekeerd en nemen de canoninkomsten sneller toe dan in het huidige stelsel. De verwachting is dat op de lange termijn de dalende canoninkomsten in een dalende markt gelijk zijn aan de stijgende canoninkomsten in een stijgende markt.

4.3 Verloop canoninkomsten AB2013 vs huidig erfpachtstelsel

In onderstaande grafiek is weergegeven wat de canoninkomsten zijn bij het huidige stelsel en wat deze worden wanneer alle erfpachters op het eerst volgende moment overstappen tot 2060. Voor het berekenen van de toekomstige canoninkomsten is gebruik gemaakt van het basis scenario



Het verloop van het huidige canoninkomsten begint pas rond 2035 op te lopen omdat vanaf dan veel erfpachtrechten worden herzien. Dit is te verklaren omdat veel rechten in hun derde tijdvak terecht komen (bouwperiode van 1910 tot 1940) of in het tweede tijdvak terecht komen (bouwperiode vanaf 1985 en verkoop van corporatiewoningen). In de periode na de tweede wereldoorlog tot aan de jaren tachtig bestond de toevoeging van de woningvoorraad voor het grootste deel uit corporatiewoningen. Deze erfpachtrechten zijn niet meegenomen in het gepresenteerde erfpachtresultaat omdat de AB2013 daarvoor niet zal gelden.

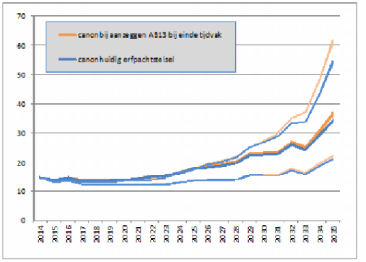
Het erfpachtresultaat bij de AB2013 begint vanaf 2020 op te lopen omdat er in het scenario vanuit wordt gegaan dat de grondwaarden dan weer stijgen. Dit is niet of nauwelijks te zien bij de huidige canoninkomsten omdat het aantal canonherzieningen beperkt is. De canoninkomsten van het huidige erfpachtstel schieten tussen 2035 en 2060 omhoog. Veel canons worden dan herzien. Onder de AB2013 zullen er nooit meer canons

worden herzien dan dat er woningen worden verkocht. Daardoor lopen de canoninkomsten altijd veel geleidelijker op.

12 verschil tussen het huidige erfpachtstel en de AB2013 is dat canons geleidelijk worden herzien en de inkomsten dus ook geleidelijk stijgen of dalen bij stijgende of dalende grondwaarden. In het huidige stelsel stijgen de canoninkomsten snel als er veel herzieningen zijn omdat er 50 jaar gelden, of een veelvoud daarvan, veel is gebouwd. Met andere woorden, de gestegen canoninkomsten / grondwaarden worden onder de AB2013 gelijk er verdeeld onder generaties waar in het huidige stelsel sommige generaties enorm profiteren van een sterke toename van de canoninkomsten en andere helemaal niet.

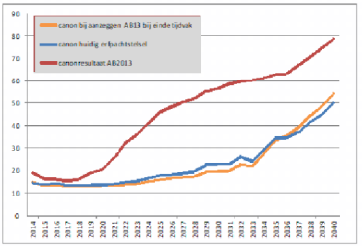
Verloop canoninkomsten bij andere economische omstandigheden
Om te analyseren wat het verloop van de canoninkomsten kan zijn bij andere economische omstandigheden zijn er twee scenario's opgesteld. Een scenario dat negatiever is dan de gehanteerde uitgangspunten en een scenario dat positiever is dan de gehanteerde uitgangspunten. De canoninkomsten zijn met beide scenario's op dezelfde manier doorgerekend als met de hierboven gepresenteerde canoninkomsten op basis van het basisscenario.

Het effect dat een positiever en een negatiever scenario hebben op de canoninkomsten is voor het huidige en het toekomstige systeem nagenoeg gelijk. Bij beide systemen lopen de inkomsten in het positieve scenario op en in het negatieve scenario dalen de inkomsten.



4.4 AB2013 bij einde tijdvak of eerste transactiemoment

Wanneer de Gemeenteraad de Algemene Bepalingen 2013 vaststelt worden vanaf dat moment bij alle canonherziening einde tijdvak procedures deze Algemene Bepalingen aangezegd (en niet meer de Algemene Bepalingen 2000, zoals nu). Op het eerste transactiemoment na het einde van het tijdvak zal de formule de nieuwe canon bepalen. Hiervoor zijn geen extra investeringen van de gemeente noodzakelijk. In de onderstaande grafiek is het canoninkomstenverloop weergegeven met de gele lijn.
Een andere mogelijkheid is dat na vaststelling van de AB2013 door de Gemeenteraad er ook beleid wordt opgesteld voor het aanbieden van de AB2013 op het eerste transactiemoment. Zoals beschreven in hoofdstuk 3 zal de gemeente dan een eventueel financieel nadeel moeten compenseren zodat de keuze voor de erfpachter financieel neutraal wordt. In de onderstaande grafiek is het erfpachtresultaat (erfpachtresultaat zijn de canoninkomsten min de rentelasten van de betaalde compensatie) met de rode lijn weergegeven.



De canoninkomsten gaan sterk stijgen vanaf 2020 omdat in het scenario de grondwaarden vanaf 2016 beginnen toe te nemen. Wanneer de AB2013 van toepassing wordt bij het einde van het tijdvak dalen de canoninkomsten eerst omdat er in het scenario vanaf 2025 rekening wordt gehouden met dalende grondwaarden. Wanneer de grondwaarden weer toenemen, beginnen de canonink omsten ook weer toe te nemen. In het huidige erfpachts telsel hebben veranderingen in de grondwaarde na de canonherziening geen invloed meer op de canon.

Het verloop van het erfpachtresultaat begint pas rond 2030 op te lopen omdat vanaf dan veel erfpachtrechten worden herzien. Dit is te verklaren omdat dan veel rechten in hun derde tijdvak terecht komen (bouwperiode van 1810 tot 1940) of in het tweede tijdvak (bouwperiode vanaf 1985 en verkoop van corporatiewoningen). In de periode na de

tweede wereldoorlog tot aan de jaren tachtig bestond de toevoeging van de woningvoorraad voor het grootste deel uit corporatiewoningen. Deze erfpachtrechten zijn niet meegenomen in het gepresenteerde erfpachtresultaat omdat de AB2013 daarvoor niet zal gelden.

4.5 Debiteurenrisico

De erfpachter kan kiezen voor canonbetaling of vooruit betalen van de canon (door middel van een afkoopsom). Wanneer een afkoopsom is ontvangen, is er geen sprake van een debiteurenrisico. De notaris ziet bij afkoop erop toe dat de afkoopsom wordt voldaan. In het incidentele geval dat een erfpachter een afkoopsom toch niet zou betalen, wordt het recht weer omgezet naar canonbetalend.

Bij canonbetaling is er wel sprake van het risico dat vorderingen oninbaar zijn. Dit is wel beperkt omdat de gemeente als erfverpachter voorgaat op de eventueel betrokken hypotheekbank voor wat betreft de achterstallige canon tot een periode van vijf jaar ervoor. De afgelopen 10 jaar laat zien dat circa 1,5% van de canon niet is ontvangen vanwege wanbetaling. Het debiteurenrisico op niet-woonbestemmingen is groter dan bij koopwoningen omdat:

- Het bij niet-woonbestemmingen vaak om grotere bedragen gaat;
- De uiteindelijke waarborg (namelijk veiling van het structureel wanbetalende erfpachtrecht) voor een (doorgaans courante) woning tot een zekerder uitkomst leidt dan voor een uniek failliet object (omdat voor unieke grote objecten veel minder markt bestaat).

Een groot deel van de niet ontvangen canon voor woonbestemming is ontstaan omdat erfpachters een rechtzaak zijn aangespannen over de canonherziening einde tijdvak (Hornbach) en de canontaxatie door deskundigen. Uiteindelijk heeft dat erechtzaak ertoe geleid dat de canon opnieuw door deskundigen moet worden bepaald. De rechtzaak heeft 12 jaar geduurd en sommige erfpachters hebben al die tijd geweigerd canon te betalen. In de AB2013 is er geen deskundigenprocedure meer en zal daarover dan ook geen procedure kunnen plaatsvinden. Het is echter niet uitgesloten dat er rechtzaken komen en erfpachters weigeren canon te betalen.

Een benchmark analyse van Yellowtail Onderzoek (Optimalisatie Invorderingsprocessen Gemeente Amsterdam van 27 januari 2012) laat zien dat gemiddeld uiteindelijk 1,1% van de vorderingen oninbaar zijn. In het erfpachtstelsel neemt het debiteurenrisico toe als de gemeente de canon niet kan verhalen op de (nieuwe) erfpachter, omdat de grond nog niet bebouwd is of omdat het onroerend goed nauwelijks meer waarde heeft waardoor de uitstaande canon hoger is dan de waarde van het onroerend goed (dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij structurele leegstand en/of achterstallig onderhoud).

Omdat in de toekomst niet uit te sluiten is dat bepaalde woongebieden te maken zullen krijgen met lagere onroerend goedprijzen (waardoor de gemeente een kleinere verhaalmogelijkheid heeft) wordt – uitgaande van de huidige werking van het erfpachtstelsel – aangesloten bij de benchmarkanalyse uit het rapport van Yellowtail waardoor 1,1% van de canonopbrengsten oninbaar is. Met een canonopbrengst van circa

€ 95 miljoen zal dit een debiteurenrisico betekenen van € 1,05 miljoen. Bij hogere canonopbrengsten stijgt dit bedrag dus navenant.

Lopende verbeteringen
Op dit moment neemt OGA maatregelen, onder andere met behulp van een lean traject, om het debiteurenbeleid beter aan te sturen. Daarnaast wordt voorgesteld om in de in ontwikkeling zijnde Algemene Bepalingen maandelijkse inning op te nemen in plaats van half jaarlijkse inning, omdat dat voor veel erfpachters een betere spreiding van hun woonlasten gedurende het jaar geeft. Bijkomend voordeel is dat maandelijkse betaling leidt tot meer inbare vorderingen.

4.6 Apparaatskosten en overige kosten

De apparaatskosten en overige kosten (zoals aktekosten, juridische procesondersteuning en kadastrale kosten) van Bureau Erfpacht waren in 2012 € 11 miljoen. In het huidige stelsel zijn erfpachtmedewerkers vooral werkzaam om juridische en financiële mutaties aan te brengen in de erfpachtrechten. Als een recht is afgekocht voor het restant van het tijdvak, is daarna het aantal mutaties in het erfpachtrecht zeer beperkt. De meeste werkzaamheden die erfpachtmedewerkers hebben, vinden plaats vanwege splitsingen, contractswijzigingen en canonherziening einde tijdvak procedures. Canonbetalende rechten zijn voornamelijk belastend voor de financiële administratie.

De apparaatskosten en overige kosten (incl. doorberekende overheadkosten) zijn in 2012 circa 12% van de canonopbrengsten. Hoe dit in de toekomst gaat veranderen, is afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden in het nieuwe stelsel en de keuzes die gemaakt worden om de erfpachtadministratie te automatiseren. Als de contouren van de nieuwe Algemene Bepalingen concreet zijn geworden, kan een eerste inschatting gemaakt worden van de investeringen en jaarlijkse apparaatskosten. Hoewel de administratieve lasten van de AB2013 wellicht toenemen wordt dit gecompenseerd door het op termijn wegvallen van de zeer arbeidsintensieve canonherziening einde tijdvak procedure. Daarnaast zal een eenmalige investering in de ICT en "conversieteam" noodzakelijk zijn.

Niet alle meerwaarde die ontstaat wordt afgedragen aan de Algemene Dienst. In 1998 is afgesproken dat de meerwaarde die ontstaat op corporatierechten naar het Stimuleringsfonds gaat. Daarnaast gaat een groot deel van de huur koopvergoeding die woningcorporaties betalen om het erfpachtrecht te mogen verkopen naar het vereveningsfonds.

4.7 Conclusies

- Het verdienmodel van Bureau Erfpacht, het beleggen in grond waarvan de waarde (en de opbrengsten) op de lange termijn op zijn minst de inflatie volgt en de kosten niet stijgen door de gelijk blijvende (historische) investering, verandert niet met het invoeren van de AB2013.
- Met de AB2013 zal het erfpachtresultaat meer worden beïnvloed door de grondwaardeontwikkeling dan in het huidige stelsel. Grondwaardedalingen (-

stijgingen) zullen vertraagd en gedempt leiden tot dalende (stijgende) canoninkomsten. Voor recente uitgiften kan dit leiden tot verlies (winst); hogere (lagere) lasten dan inkomsten. Voor oude erfpachtrechten leidt dit tot een lager (hoger) erfpachtresultaat.

- De canonink omsten zullen bij de AB2013 een veel gelijkmatige ontwikkeling doormaken dan in het huidige stelsel. In het huidige stelsel kunnen de canonink omsten sterk stijgen als er veel canonherzieningen door het einde van het tijdvak zijn.
- Het erfpachtresultaat wordt zowel in het huidige stelsel als in het nieuwe stelsel sterk beïnvloed door de ontwikkeling van de grondwaarde op de lange termijn. Negatieve of positieve grondwaardeontwikkeling hebben voor beide stelsels gevolgen voor de grondwaarde.
- Wanneer het aantal canonbetalende rechten toeneemt, neemt het debiteurenrisico ook toe. In het geval van woningen is dit risico echter beperkt omdat er doorgaans ook een hypotheekbank betrokken is. Bij gedwongen verkoop gaat de canonvordering van de gemeente (tot vijf jaar terug) voor op de vordering van de bank. Bij gedwongen verkoop kennen woningen over het algemeen een waarde en is de canon uiteindelijk te vorderen.
- Het is op dit moment moeilijk te zeggen wat exact de gevolgen zijn van de AB2013 voor de apparaatskosten. Doordat de canon vaker wordt aangepast zal de administratieve last toenemen. Anderzijds vallen de zeer arbeidsintensieve canonherzieningsprocedures weg.
- Een adequaat ICT systeem zal onontbeerlijk zijn. Een investering hierin is zeker bij invoering van AB2013 noodzakelijk.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Bijlage 1 Juridische kanttekeningen bij canonherziening op het overdrachtsmoment

Aangezien in het nieuwe erfpachtstelsel de canon wordt herzien bij overdracht is de beschrijving van het overdrachtsmoment cruciaal in de nieuwe Algemene Bepalingen. Daarnaast moeten keuzes gemaakt worden over welke momenten van overdracht een moment zullen zijn om de canon te herzien.

Vormen van overdracht

Niet alle vormen van overdracht (of overgang) van een woning zullen waarschijnlijk een gewenst moment zijn om de canon te herzien. Dat herziening aan de orde is bij de koop en levering van een woning van de ene particulier aan de andere particulier is evident omdat het een van de doelstellingen van het nieuwe stelsel is. Maar er zijn ook minder voor de hand liggende momenten. Zo kan de vraag worden gesteld of het wenselijk is dat (in een opgaande markt waar de canon stijgt) in geval van vereniging van een woning de canon wordt aangepast. Ook bij vermenging van vermogens als gevolg van een huwelijk lijkt het herzien van de canon (in ieder geval in die opgaande markt waar de canon stijgt) maatschappelijk ongewenst.
Voor alle overdrachtsmomenten zal moeten worden bepaald of dat een moment is waarop het wenselijk is om ook de canon te herzien. Hierbij zal afgewogen moeten worden of de gevolgen van de herziening voor de erfpachter maatschappelijk aanvaardbaar zijn.

Ontduiking van het overdrachtsmoment

Het is zeer aannemelijk dat erfpachters in een opgaande markt waarbij de canon stijgt, zullen proberen om het overdrachtsmoment en de canonherziening te ontduiken. Hierbij kan worden gedacht aan het oprichten van flatexploitatieverenigingen waarbij de woningen niet worden overgedragen maar waarbij lidmaatschappen worden verhandeld. Ook kan worden gedacht aan het oprichten van een BV waarbij na inbreng van de woning in de BV niet meer de woning wordt overgedragen maar de aandelen van de BV.
Voor wat betreft het definiëren van het overdrachtsmoment en vooral ook het tegengaan van ontduiningsconstructies bevat de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer (WBR) voor de overdrachtsbelasting een zeer uitvoerige regeling. Bij het uitwerken van een regeling in de nieuwe AB's kan geprobeerd worden aan te sluiten bij de definities en regelingen in de WBR door deze over te nemen in de AB's en het bijbehorende erfpachtbeleid. Nu al is te voorzien dat het desondanks moeilijk zal zijn om van tevoren op alle rechtsgebieden en voor alle gevallen tot een eenluidende definitie te komen van het begrip overdracht. Er zullen altijd creatieve erfpachters zijn die zoeken naar de 'gaatjes' in het systeem. In dat geval moeten deze gaten worden gedicht, wat mogelijk tot maatschappelijke onrust leidt.

Ook valt zeker niet uit te sluiten dat in een neergaande markt erfpachters zullen zoeken naar constructies om een overdrachtsmoment te creëren om de canon op deze wijze te verlagen. Dit zal nu nog enigszins worden afgevlakt door de (nog bestaande) verplichting

om dan ook weer overdrachtsbelasting te betalen. Ook brengt dit voor de erfpachter extra financieringskosten en notariële kosten met zich mee. Indien de kosten echter lager zijn dan de 'winst' die kan worden behaald met canonverlaging is dit mogelijk toch interessant voor sommige erfpachters.

Overdracht verbinden aan een toestemming van de gemeente
Een manier om zoveel mogelijk grip te houden op het overdrachtsmoment en het voorkomen van ontduikingsconstructies is het introduceren van een gemeentelijk toestemmingsvereiste voor overdracht bij de overdracht van woningen. Het is mogelijk om overdracht van een erfpachtrecht te verbinden aan gemeentelijke toestemming. Aan die toestemming mag de gemeente ook (financiële) voorwaarden verbinden, mits deze niet onredelijk zijn en dit in de erfpachtbepalingen is opgenomen.

Bij het introduceren van een toestemmings vereiste zijn er twee mogelijkheden:

1. elke overdracht is aan toestemming verbonden; of
2. slechts een beperkt aantal vormen van overdracht is aan toestemming verbonden.

In erfpachtbeleid kan vervolgens worden uitgewerkt onder welke voorwaarden er toestemming wordt verleend. Door middel van wijziging van beleid kunnen ook ontduikingsconstructies worden tegengegaan. De vraag die wel kan worden gesteld is of het maatschappelijk (richting erfpachters maar bijvoorbeeld ook richting de banken) aanvaardbaar is dan de gemeente eenzijdig de voorwaarden in verband met het toestemmingsvereiste in haar beleid kan wijzigen.

Op dit moment is de overdracht van erfpachtrechten in het geheel niet aan toestemming verbonden. Het introduceren van een gemeentelijk toestemmingsvereiste zou op maatschappelijk verzet kunnen stuiten. Ook zal met de banken moeten worden gesproken over de introductie van het toestemmingsvereiste voor overdracht. Het stellen van voorwaarden bij overdracht beperkt de erfpachter in zijn bevoegdheden een heeft mogelijk invloed op de waarde van het erfpachtrecht.

Het introduceren van een gemeentelijk toestemmings vereiste bij overdracht zal ook een aanzienlijk beroep doen op de ambtelijke capaciteit. Voor elke overdracht zal moeten beoordeeld of en zo ja onder welke voorwaarden de toestemming voor overdracht wordt verleend.

Overdracht kan overigens niet in alle gevallen aan toestemming worden verbonden. Zo kan er bijvoorbeeld bij verwerving geen toestemmingsvereiste gelden. Ook executoriale verkoop van erfpachtrechten door de bank kan niet aan gemeentelijke toestemming worden verbonden.

Toezicht notariaat bij overdracht
Ingeval van overdracht zal ook het notariaat een rol gaan spelen bij het voorkomen van ontduikingsconstructies. In Nederland is het overdragen van woningen bij koop een exclusieve bevoegdheid van de notaris. Bij het begeleiden van een dergelijke transactie zal de notaris niet alleen letten op de belangen van de direct betrokken partijen (de koper en de verkoper) maar zal hij ook de belangen van andere betrokken partijen in het oog moeten houden en zo nodig bewaken. Hierbij kan ten eerste gedacht worden aan het

belang van de fiscus in verband met de overdrachtsbelasting, maar in het geval van Amsterdamse erfpacht ook zeker aan de belangen van de gemeente als grondeigenaar. Een manier om ervoor te zorgen dat het notariaat deze rol zal vervullen is het opnemen van een gemeentelijk toestemmingsvereiste zoals hierboven beschreven. Bij een aantal vormen van overgang waarbij de eigendomsovergang van rechtswege en dus niet via een notariële akte tot stand komt, zoals vererving of huwelijk, kan de notaris echter geen toezichthoudende taak vervullen.

Conversie naar nieuwe Algemene Bepalingen

Met de erfpachters kan worden overeengekomen dat overgegaan wordt naar nieuwe Algemene Bepalingen. Wijziging van voorwaarden kan onder omstandigheden in de ogen van de Belastingdienst echter worden gezien als de vestiging van een nieuw recht, met alle gevolgen van dien voor de overdrachtsbelasting. Met de Belastingdienst zal hierover moeten worden overlegd en zullen afspraken gemaakt moeten worden om heffing van overdrachtsbelasting bij conversie te voorkomen.

Eenzijdig wijzigen van Algemene Bepalingen

De wens is uitgesproken om ook in het nieuwe erfpachtstelsel de Algemene Bepalingen eenzijdig te kunnen wijzigen. Een volkomen open eenzijdige wijzigingsbevoegdheid kan leiden tot een aantal ongewenste gevolgen:

- het gewijzigde recht kan worden gezien als een nieuw recht, met alle fiscale gevolgen van dien. Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast op het moment van overdracht van het erfpachtrecht, kunnen de fiscale gevolgen hierin verdisconteerd worden.
- In het Burgerlijk Wetboek (BW) staan de bepalingen die niet in de algemene voorwaarden mogen worden opgenomen en dus nietig (ongeldig) zijn (de "zwarte lijst"). Ook is in het BW een "grijze lijst" opgenomen met bepalingen die zich bewegen op de grens van het onredelijke en die vernietigbaar zijn. De gemeentelijke algemene erfpachtbepalingen vallen onder de regelgeving over algemene voorwaarden van het BW. Een ongeclausuleerde en eenzijdige wijzigingsbevoegdheid kan als gevolg hebben dat de een of meer artikelen uit de Algemene bepalingen in een van deze categorieën valt en mogelijk ongeldig zijn.
- Is het heden ten dage nog wel maatschappelijk aanvaarbaar om een van de twee contractspartijen (in dit geval de gemeente) een ongeclausuleerde en eenzijdige wijzigingsbevoegdheid te geven?

Wel kan worden onderzocht of het tot de mogelijkheden behoort om in de Algemene Bepalingen op te nemen dat de gemeente op bepaalde onderdelen van de Algemene Bepalingen (zoals de canonaanpassing) een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid heeft.

Op dit moment wordt de geldigheid van de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente om bij einde tijdvak nieuwe AB's in te voeren, in de procedure tussen de gemeente en de Stichting Erfpachter Belangen Amsterdam (SEBA) aan de rechter voorgelegd. De uitspraak in deze procedure kan ook gevolgen hebben voor de bevoegdheid om de herzieningssystematiek eenzijdig kunnen wijzigen. Mocht de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid door de rechter in de SEBA procedure (en de rechter in eventuele hogere instanties) geheel of gedeeltelijk onderuit worden gehaald dan heeft de gemeente een probleem bij het implementeren van de nieuwe AB's. Het kan echter nog jaren duren voordat hierover een rechterlijke eindsuitspraak is.

Financiële compensatie bij conversie

In de financiële uitwerking is opgenomen dat erfpachters die overgaan naar AB 2013 gecompenseerd kunnen worden. De vraag is wat de juridische titel (reden) is voor de (terug)betaling. Die vraag is van belang voor de beantwoording van de vraag hoe de belastingdienst deze betaling ziet. Indien er geen sluitende juridische grond is voor de betaling aan de erfpachter zou de belastingdienst de betaling mogelijk als schenking kunnen beoordelen en derhalve schenkingsrecht in rekening brengen. Hierover dient nadere afstemming met de belastingdienst plaats te vinden.

Conclusie

Voordat het nieuwe erfpachtstelsel met het transactiemoment als het canonherzieningsmoment kan worden geïntroduceerd moeten er nog een aanzienlijk aantal juridische vraagstukken nader worden uitgewerkt c.q. opgelost. Met name het uitschrijven van een voorstel voor een regeling die ziet op het overdrachtsmoment en het gemeentelijke toestemmingsvereiste zal enige tijd vergen. OGA zal de vraagstukken in de komende maanden nader uitwerken en de uitgewerkte voorstellen vervolgens aan het College van B&W voorleggen.

Bijlage 2 Scenario's

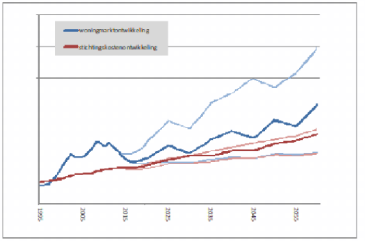
Voor het bepalen van de financiële gevolgen voor gemeente en erfpachters is een basisscenario opgesteld op basis van de ontwikkeling van de afgelopen tien jaar. Om een idee te krijgen over de risico's bij een ander verloop van de ontwikkeling in de toekomst is er ook een scenario gemaakt waarbij de woningmarktontwikkeling gelijk is aan de ontwikkeling van de stichtingskosten en een scenario waarbij de woningmarkt op de lange termijn meer stijgt dan de stichtingskosten.

Vanwege de optie om de huidige rechten pas te laten overstappen na het verstrijken van het huidige tijdvak is er een doorkijk gemaakt tot 2060. In 1960 is 90% van de huidige erfpachtrechten bij het einde van het tijdvak overgegaan naar de nieuwe AB's. Per scenario zijn de ontwikkeling op de woningmarkt en de ontwikkeling van de stichtingskosten weergegeven.

Basis scenario
De woningmarkt en de stichtingskosten hebben op de lange termijn een gelijke ontwikkeling maar de woningmarkt is volatiel en gaat elke 10 jaar ongeveer omhoog en naar beneden. Het grondaandeel in de woningprijzen blijft daarmee op langetermijn stabiel maar maakt op korte termijn enorme stijgingen mee en enorme dalingen. De canoninkomsten van de gemeente zijn in dit scenario stabiel over de tijd met de AB2013 omdat de verhuurtermijn van 9 jaar ongeveer samenvalt met de pieken en dalen in de grondwaarde.

Negatief scenario
Na 2016, nadat de woningmarkt in 2013 en 2014 eerst aanmerkelijk is gedaald, stabiliseert de ontwikkeling van de woningmarkt zich en maakt een gelijke ontwikkeling door als de ontwikkeling van de stichtingskosten. De grondprijzen stabiliseren zich rond 2015 en maken daarna geen noemenswaardige stijgingen of dalingen door.

Positief scenario
De ontwikkeling van de woningwaarde (totaalprijs) gaat zich aanmerkelijk sneller ontwikkelen loopt harder op dan de ontwikkeling van de productiekosten. Doordat de woningwaarde harder stijgt dan de productiekosten wordt het grondaandeel groter. De gemeente profiteert in dit scenario van een gunstige ontwikkeling op de woningmarkt. De grondwaarden maken een gestage stijging door.



De dikke lijn is het basisscenario, de bovenliggende dunne lijn is het positieve scenario en de onderliggende dunne lijn het negatieve.

Bijlage 3 Rekenmethodiek

- Er is een steekproef gebruik van 14.731 woningen. Deze woningen staan allemaal op erfpacht en zijn in de jaren 2008, 2010, 2011 en 2012 van eigenaar veranderd.
- Van de woningen is bekend welke oppervlakte ze hebben en voor welk bedrag ze van eigenaar zijn gewisseld.
- De transactieprijzen zijn allemaal gecorrigeerd naar de totaalprijs op basis van de correctie die de Belastingdienst Amsterdam ook gebruikt ter bepaling van de WOZ-waarde.
- Voor de jaren 2008, 2010, 2011 en 2012 is de werkelijke ontwikkeling van de Amsterdamse woningmarkt toegepast.
- Voor de toekomst is de woningwaarde toegepast conform de scenario's.

Huidig tarief

- De canonmkomsten zijn van de steekproef zijn geëxtrapoleerd naar de toekomst conform de inflatiecorrectie van de AB2000. Afgekochte rechten kennen tot einde tijdvak een canon van nul.
- Na canonherziening is er vanuit gegaan dat iedereen kiest om canon te gaan betalen en niet af te kopen.
- De canonherziening is berekend op basis van de grondwaarde zoals in het scenario berekend en een canonpercentage van 4%

Conversie naar AB2013 direct

- De compensatie is berekend op basis van de rekenregels in hoofdstuk 3 met een percentage van 4%.
- De rentelasten (4,5%) over de betaalde compensatie is afgetrokken van de canonopbrengsten.
- De nieuwe canon is berekend aan de hand van het scenario en de formule met een canonpercentage van 4%.
- Voor de canonmkkoling is er gerekend dat elk jaar 1/9 van erfpachters zijn woning verkoopt (en er dus een nieuwe canon op basis van de formule wordt bepaald). 8/9 van de erfpachter blijft dezelfde canon betalen die alleen wordt gecorrigeerd voor de inflatie.

Conversie bij einde tijdvak

- Bij einde tijdvak is de nieuwe canon bepaald zoals die van toepassing zal worden conform de huidige AB; de grondwaarde is bepaald maal het canonpercentage van 4%.
- Na einde van het tijdvak zal 1/9 van de erfpachters zijn woning verkopen en de canon conform de formule worden bepaald. 8/9 blijft in zijn woning en de canon wordt aangepast met de inflatie.