17 januari 2014

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie

Voorstel uitwerking vernieuwing Amsterdamse erfpachtvoorwaarden

t.b.v. behandeling in het College van B&W d.d. 21 januari 2014

Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2013 de uitgangspunten voor een vernieuwd erfpachtstelsel vastgesteld. Het College heeft de Raad in dezelfde vergadering toegezegd deze vastgestelde uitgangspunten concreet uit te werken voor drie varianten. Daarnaast heeft het College toegezegd de financiële effecten van de verschillende varianten inzichtelijk te maken.

In deze rapportage worden niet alleen voorgestelde uitwerking, de varianten (hoofdstuk 2 en 3) en hun financiële effecten gepresenteerd (hoofdstuk 5).
In hoofdstuk 2 treft u een uitwerking van een investeringsregeling voor erfpachters die er voor zorgt dat investeringen in het eigen huis die leiden tot waardevermeerdering van het opstal (het huis zelf) niet leiden tot een hogere canon.
In hoofdstuk 2 vindt u eveneens een uitwerking voor een ‘marktconform’ canonpercentage. Deze uitwerking heeft het College gebaseerd op het advies van de hoogleraren Francke en Frijns. Hun advies vindt U in bijlage 1.
In hoofdstuk 4 is een regeling concreet uitgewerkt waarin de erfpachter desgewenst de canon vooruit kan betalen, zonder dat een nieuwe erfpachter bij verkoop aan deze keuze van de vorige erfpachter vast zit.
In hoofdstuk 6 wordt beschreven hoe erfpachters van hun huidige voorwaarden kunnen overstappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen. Niemand zal zijn of haar huidige rechten verliezen. Pas als een lopend tijdvak wordt afgesloten (in de regel na 50 jaar) krijgen erfpachters te maken met de nieuwe voorwaarden. Eerder overstappen is, wanneer gewenst, mogelijk.

Voorkeursvariant
Mede op basis van de concrete uitwerking en rapport van de Rebel Group over de financiële effecten heeft het College een voorkeur voor de variant waarbij de transactieprijs de hoogte van de canon bepaalt. Belangrijk hierbij is dat de uitgewerkte investeringsregeling er voor zorgt dat waardestijging die een direct gevolg is van eigen investeringen ten goede komen aan de erfpachter. Hiermee is een eerder verondersteld nadeel van deze variant weggenomen.
De voordelen van deze voorkeursvariant zijn:

- geen plotseling stijgingen meer van de woonlasten; onder de nieuwe Algemene Bepalingen bestaan er geen Canonherzieningen Einde Tijdvak meer. Zolang de erfpachter in een huis woont wordt de canon alleen gecorrigeerd voor inflatie;
- de vaststelling van de canon wordt helder en voorspelbaar; op het moment van koop weet de koper exact wat de hoogte van de canon wordt;
- en omdat de hoogte van de canon beter te voorspellen is en gedurende de woonduur niet verandert neemt terughoudendheid van baken bij financiering aanzienlijk af.

Omdat de transactieprijs bij de voorkeursvariant leidend is, is het object zelf (de woning) bepalend voor berekening van de canon. Hierdoor zijn de verschillen in canon tussen

woningen in dezelfde wijk, maar waarvan bijvoorbeeld de ene woning aan een park en de andere aan een drukke straat, duidelijk zichtbaar.
De twee andere gepresenteerde varianten kennen ook de voordelen dat de canon voorspelbaar is en dat de canon gedurende woonduur niet verandert, maar ze brengen het nadeel met zich mee dat woningen op aantrekkelijke plekken in een buurt (bijvoorbeeld aan het park) eenzelfde grondquote of eenzelfde grondprijs kennen als woningen op minder aantrekkelijke plekken in een buurt (bijvoorbeeld in een nauwe straat). Op deze manier 'subsidiëren' de woningen op minder geliefde locaties de woningen op de meer aantrekkelijke plekken.

Budgetneutraliteit: nieuwe systeem levert gemeente minder op
In de raad van 3 juli 2013 is als uitgangspunt vastgesteld dat het nieuwe systeem voor de gemeente niet meer of minder mag opleveren dan het huidige systeem. Kortom, de vernieuwing moet budgetneutraal zijn (hoofdstuk 5).
Om vast te kunnen stellen of voldaan is aan dit uitgangspunt is als eerste stap gerekend aan de opbrengsten de eerst komende 100 jaar van het bestaande systeem. Deze opbrengsten zijn vanzelfsprekend zeer afhankelijk van de conjunctuur en de renteontwikkeling. Om die reden wordt er in het onderzoek van Rebel Group gewerkt met een hoog, midden en laag scenario. Daarnaast is de gevoeligheid van de hoogte van de opbrengsten onderzocht. Op basis van de financiële effecten van alle drie de scenario's en in combinatie met de gevoeligheidsanalyse, is het redelijk om aan te nemen dat het nieuwe systeem de gemeente minder zal opleveren dan het huidige systeem.

De formule
Om van de transactieprijs uiteindelijk de hoogte van de canon af te leiden was het nodig om een concrete rekenformule uit te werken. In hoofdstuk 2 wordt uiteengezet hoe de formule in elkaar zit.
Voor de koper is de techniek van de formule straks minder belangrijk. De formule zorgt ervoor dat bij de koop helder is wat de hoogte van de canon gaat worden. De formule kan direct worden ingevuld door de koper en verkoper, zonder tussenkomst van de gemeente. Op deze manier weet de koper precies waaraan hij of zij toe is.

Investeringsregeling
De concrete uitwerking in deze rapportage (zie hoofdstuk 2) voorziet in een investeringsregeling die ervoor zorgt dat investeringen in de eigen woning die een waardeverhogend effect hebben ten goede komen aan de erfpachter. Alle investeringen die uitstijgen boven de bedragen voor regulier onderhoud kunnen van de verkoopprijs worden afgetrokken. Dit lagere bedrag is vervolgens de basis voor het bepalen van de canon. Omdat de canon lager uitpakt is de opstal meer waard, waardoor de verkoper de investeringen 'verzilvert'.

Canonpercentage en indexering
De hoogleraren de heer Francke en de heer Frijns hebben het College geadviseerd over het te hanteren canonpercentage. Dit advies wordt door het College opgevolgd, waarmee het percentage beweegt tussen 2,2% en 4,5%, afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op staatsleningen en de verwachte inflatie.
De erfpachtrechten onder de nieuwe algemene bepalingen worden volledig geïndexeerd.

Vooruitbetaling blijft mogelijk
Voor het vernieuwde erfpachtstelsel heeft het College het voornemen om naast canonbetaling ook vooruitbetaling (“afkoop”) mogelijk te maken voor (in beginsel) 30 jaar. De vooruitbetaalde canon wordt door de gemeente terugbetaald bij tussentijdse overdracht (hoofdstuk 4). Er worden onder de nieuwe algemene bepalingen dus geen woningen met een reeds vooruitbetaalde canon overgedragen. Dit leidt tot meer transparantie op de woningmarkt omdat restanten van vooruitbetaling (“afkoop”) niet meer meegenomen worden in de waardebepaling van de woning.

Overstappen mag
Alle bestaande rechten van erfpachters worden gerespecteerd. Overstap naar de nieuwe algemene bepalingen is volledig vrijwillig. Overstappen wordt mogelijk gemaakt op het moment dat een woning van eigenaar verwisselt zodat de formule kan worden toegepast. Het College biedt bij de overstap uiteraard een vergoeding aan wanneer de woning door overstappen minder waard zal worden (hoofdstuk 6). De nieuwe algemene bepalingen gelden dus alleen voor nieuwe uitgiften en rechten waarbij het tijdvak eindigt en bij vrijwillig overstappen.

Conversiecorrectie
Bij conversie kiest de erfpachter ervoor om af te zien van de mogelijkheid deskundigen te vragen om de canon te bepalen bij einde tijdvak. Daarvoor in de plaats krijgt de erfpachter zekerheid over de nieuwe canon. Bovendien wordt de canon uit de canonformule eenmalig gecorrigeerd voor de huidige erfpachters; de conversiecorrectie. De conversiecorrectie bedraagt 25% op de totale canon.

Ingroeiregeling
Het College is voornemens de ingroeiregeling te verruimen van 3 naar 5 jaar (hoofdstuk 7). Erfpachters die als gevolg van de oude contracten geconfronteerd worden met een Canonherziening Einde Tijdvak en daarmee gepaard gaande (flinke) sprong in de canon, krijgen twee jaar langer om te wennen aan het nieuwe niveau.

Referendum
Gelijk met de vaststelling van het raadsbesluit op 3 juli 2013, is er een petitie voor een referendum over de uitgangspunten gestart. In verband daarmee heeft de gemeenteraad de uitvoering of inwerkingtreding van zijn hiervoor genoemde besluit van 3 juli geschorst. De Referendumcommissie heeft via de burgemeester in een brief d.d. 8 november aan de gemeenteraad laten weten dat het om een raadplegend, correctief referendum gaat. Amsterdammers kunnen met het referendum aangeven of zij de vernieuwing ondersteunen. De gemeenteraad heeft het referendumverzoek op 19 december 2013 geldig verklaard. Het referendum vindt plaats op 22 mei 2014.
Met dit rapport worden de (toekomstige) erfpachters en andere belanghebbenden nader geïnformeerd over de voornemens van het College voor de uitwerking van de vernieuwing van de erfpachtvoorwaarden. Vaststelling door het College en de raad van de definitieve vernieuwingsvoorstellen zal pas plaatsvinden na, en onder voorbehoud van, de uitkomst van het referendum.

Inhoud

Samenvatting 2

1 Aanleiding 7
1.1 Consultatie 7
1.2 Behandeling raad 8
1.3 Aangenomen moties 8
1.4 Referendum 9

2 De formule, de voorgenomen uitwerking 10
2.1 De residuele grondwaardemethode 10
2.2 De opbouw van de canonformule 11
2.3 Canonpercentage 12
2.4 Investeren wordt beloond 14
2.5 Rekenen met de nieuwe canonformule 15

3 Twee varianten 18
3.1 Transactieprijs en grondquote per gebied 18
3.2 Grondprijs per gebied 19
3.3 Voor- en nadelen beide varianten 19
3.4 Conclusie 20

4 Betalingsmogelijkheden 21
4.1 Maandelijkse betalingen als nieuwe mogelijkheid 21
4.2 Vooruitbetalen blijft mogelijk 21

5 De resultaten 23
5.1 Opbrengsten nu en in de toekomst 23
5.2 Onderzoek Rebel Group 23
5.3 Grondwaarde is locatie, locatie, locatie 25
5.4 Vergelijking formule met gemeentelijke aanbieding 27

6 Overstappen mag 28
6.1 Vergoeding in tijd 28
6.2 Vergoeding in geld 29
6.3 Conversiecorrectie 29

7 Ingroeiregeling verruimd 30

Bijlage 1 Advies Francke en Frijns 31

1 Aanleiding

Op 14 maart 2012 heeft de Amsterdamse gemeenteraad opdracht gegeven het erfpachtstelsel te vernieuwen. De aanleiding hiervoor is dat het huidige erfpachtstelsel door bewoners, banken en makelaars wordt ervaren als complex, onduidelijk en risicovol. Het huidige erfpachtstelsel kent een aantal grote nadelen:

- Plotselinge stijging woonlasten
- Afkoop geeft het idee van eigen grond
- Onvoorspelbaarheid nieuwe canon
- Terughoudendheid banken bij financiering
- Ingewikkelde procedure bij vaststelling canon

Woensdag 3 juli 2013 stond de vernieuwing van het erfpachtstelsel op de agenda van de gemeenteraad. De gemeenteraad is akkoord gegaan met de uitgangspunten voor de vernieuwing van Amsterdamse erfpachtvoorwaarden ten behoeve van de particuliere koopwoningen. Doel van de vernieuwing is om het stelsel duidelijker, helderder en beter voorspelbaar te maken.

Uit de consultatie voorafgaand aan de behandeling in de gemeenteraad en de behandeling in de raad zelf zijn een aantal bezwaren naar voren gekomen die in de verdere uitwerking van de uitgangspunten meegenomen zijn. Daarnaast zijn er moties ingediend. Deze zijn verwerkt in de voorstellen en voor zover deze niet verwerkt zijn wordt er separaat op de moties gereageerd..

1.1 Consultatie

Voorafgaand aan de behandeling in de gemeenteraad heeft het College van B&W het voorstel voor de verbetering van het erfpachtstelsel ten behoeve van de particuliere koopwoningen openbaar gemaakt. Van 22 mei tot en met 10 juni 2013 heeft een consultatieronde plaatsgevonden waarin alle belanghebbenden hebben kunnen reageren op het voorstel. De reacties die in deze periode zijn binnengekomen zijn verwerkt in de nota van bevindingen die voor de raadsvergadering van 3 juli 2013 aangeboden is aan de Gemeenteraad.
In deze rapportage is vanuit de consultatie een groot aantal suggesties verwerkt. In de rapportage wordt op de volgende onderwerpen uit de consultatie ingegaan:

- Woningverbetering en de hoogte van de erfpachtcanon (paragraaf 2.4)
- Bestaande rechten (hoofdstuk 6)
- Gemeentebegroting (hoofdstuk 5)
- Vooruitbetaling van de canon (hoofdstuk 4)
- Canonpercentage (paragraaf 2.3)

Voor het definitief vaststellen van nieuwe Algemene Bepalingen wordt er nog een inspraakronde georganiseerd waarin alle belanghebbenden kunnen reageren op de voorstellen.

1.2 Behandeling raad

De gemeenteraad heeft 3 juli 2013 het College opdracht gegeven om nieuwe erfpachtbepalingen voor particuliere koopwoningen op te stellen en hierbij uit te gaan van de volgende uitgangspunten:

- de wijziging van de Algemene Bepalingen levert de gemeente geen financieel voor- of nadeel op (hoofdstuk 5);
- herziening van de canon voor particuliere woningen onder de nieuwe Algemene Bepalingen op het moment van transactie (hoofdstuk 2);
- de canon wordt door middel van een rekenformule afgeleid van de transactieprijs (hoofdstuk 2);
- een rekenformule te ontwikkelen die aansluit bij de residuele grondprijsmethodiek waarbij onderzocht wordt hoe daarbij rekening gehouden kan worden met de kwaliteit van de woning zonder dat dit de helderheid en eenduidigheid van het systeem aantast (hoofdstuk 2);
- het aanbieden van periodieke canonbetaling als betalingsvorm bij particuliere woningen als uitgangspunt in de Algemene Bepalingen op te nemen (hoofdstuk 4);
- de mogelijkheid op te nemen in de Algemene Bepalingen om andere betalingsvormen dan periodieke canonbetaling in de toekomst aan te bieden via daarvoor op te stellen beleid (hoofdstuk 4);
- het vaststellen van een canonpercentage in de nieuwe Algemene Bepalingen dat in relatie staat tot de vastgoedmarkt en het vaststellen van een indexering (paragraaf 2.3);

Daarbij heeft de raad op 3 juli kennisgenomen van de opdracht van het College aan de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf om:

- gelijktijdig met de ontwikkeling van de nieuwe Algemene Bepalingen, beleid voor te bereiden voor het converteren van bestaande erfpachtrechten met oudere Algemene Bepalingen naar de nieuwe Algemene Bepalingen, met als uitgangspunt dat erfpachters die overstappen dezelfde canon blijven betalen tot einde van het huidige tijdvak en canonaanpassing op overdrachtsmoment begint na het einde van het tijdvak, zodat het aantrekkelijk is voor erfpachters om over te stappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen (hoofdstuk 6);
- te onderzoeken of er ook andere methoden mogelijk zijn waarmee overstap voor een erfpachter aantrekkelijk is (hoofdstuk 6).

1.3 Aangenomen moties

Tijdens de behandeling in de gemeenteraad is een aantal moties ingediend die tijdens het opstellen van de nieuwe erfpachtbepalingen ten behoeve van de particuliere koopwoningen uitgewerkt worden. De resultaten hiervan zijn ook in deze rapportage opgenomen:

- Motie nr. 583-13: overgangsregeling eigenaren eerlijk compenseren. De opgestelde overgangsregeling sluit goed aan bij de ingediende motie en is kort weergegeven in hoofdstuk 6;

- Motie nr. 585-13: vooruitbetaling van de canon. Het verzoek om toch vooruitbetaling ook onder het nieuwe systeem mogelijk te maken is uitgewerkt in hoofdstuk 4;
- Motie nr. 587-13: Ingroeiregeling. Het voorstel van het College is om de ingroeiregeling te verlengen tot 5 jaar (hoofdstuk 7);
- Motie nr. 582-13 is een alternatief model. De resultaten en voorbeelden van dit model zijn terug te vinden in hoofdstuk 3.

De resultaten van motie nr. 586-13 (aankoop bloot eigendom) zijn niet in deze rapportage opgenomen omdat ze geen onderdeel zijn van de nieuwe erfpachtbepalingen.

1.4 Referendum

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat het referendumverzoek “Referendum Erfpacht Amsterdam” voldoende wordt ondersteund. Het referendum zal plaatsvinden op 22 mei 2014. Met dit rapport worden de (toekomstige) erfpachters en overige belanghebbenden nader geïnformeerd over de voornemens van het College voor de uitwerking van de vernieuwing van het erfpachtstelsel ten behoeve van de particuliere koopwoningen. Vaststelling door het College en de raad van definitieve vernieuwingsvoorstellen zal pas plaatsvinden na, en onder voorbehoud van de uitkomst van het referendum.

2 De formule, de voorgenomen uitwerking

Op het moment dat een eigenaar zijn huis verkoopt, komen verkoper en koper een prijs overeen. Doorgaans is dit een compromis tussen de vraagprijs van de verkoper en de wensprijs van de koper. Het is deze koopprijs die de grondslag is voor de nieuwe canon die als input wordt gebruikt voor de formule.

2.1 De residuele grondwaardemethode

Op basis van de koopprijs wordt met een formule, gebaseerd op de residuele grondwaardemethode, de grondwaarde en vervolgens de canon bepaald. De residuele grondwaardemethode is niet nieuw: het huidige grondprijsbeleid is hier ook op gebaseerd. Door het toepassen van de residuele grondwaardemethode kennen de grondwaarden in populaire locaties, vaak centrumlocaties, hogere grondprijzen dan de grondprijzen in minder populaire locaties, vaak meer in de periferie van Amsterdam gelegen. Op populaire locaties willen veel mensen wonen, werken en/of recreëren. Deze locaties zijn voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk door de voordelen die de locatie biedt, zoals nabijheid van (goedbetaald) werk, aantrekkelijk uitzicht en goede voorzieningen (bijvoorbeeld scholen maar ook de nabijheid van winkels en/of uitgaansgelegenheden). En een populaire locatie betekent meer bieders, en meer bieders verhoogt de kans op een hogere grondprijs.

Een hoge residuele grondwaarde ontstaat dus niet door de (toevallige) eigenaar van de woning maar door de specifieke locatiekenmerken, de samenleving in het algemeen en de specifieke ontwikkelingen van een buurt. Deze hogere grondwaarde leidt tot een hogere canon en daarmee draagt een erfpachter op een populaire locatie relatief meer bij aan de erfpachtopbrengsten van de stad. Op deze manier profiteert iedere Amsterdammer van de populariteit van onze stad.

Er wordt een formule opgenomen in de nieuwe Algemene Bepalingen die de residuele grondwaardemethode volgt. De Algemene Bepalingen gaan deel uitmaken van het erfpachtcontract[1]. Daarmee is de formule vastgelegd in het erfpachtcontract. De erfpachter heeft hierdoor een grote mate van zekerheid over de wijze waarop de nieuwe canon bij verkoop wordt berekend. Aan de canonherzieningsprocedure komt dan geen deskundige meer te pas. Het wordt een eenduidige formule waarbij de afgesproken koopprijs, het aantal vierkante meters en de investeringen in de woning er 'aan de ene kant in gaan' en de te betalen canon 'er aan de andere kant uit komt'.

[1] Ze worden van toepassing bij uitgifte nieuwe erfpachtrechten, bij conversie van bestaande rechten naar de nieuwe AB's of bij het wijzigen van de AB's aan het einde van een tijdvak.

2.2 De opbouw van de formule

In de totale woningprijs zit een vergoeding voor opstal en grond. De formule is zo opgebouwd dat de waarde van de opstal en een deel van de grondwaarde aan de erfpachter toekomt. Op het resterende deel van de grondwaarde, de canongrondslag, wordt de canon berekend. De woningprijs bepaalt de canongrondslag en de canongrondslag bepaalt de hoogte van de canon. Voor het berekenen van de canongrondslag is een formule ontworpen die uit drie delen bestaat:

1. een berekening van het grondaandeel in de woningprijs tot aan de eerste drempel
2. een berekening van het grondaandeel in de woningprijs tot aan de tweede drempel
3. en een berekening van het grondaandeel in de woningprijs boven de drempels.

De optelsom van deze drie, de canongrondslag, wordt vermenigvuldigd met het canonpercentage.

Toelichting op de canonformule
De eerste drempel komt overeen met de productiekosten (of bouwkosten) van de woning. Met andere woorden: het is het bedrag dat nodig zou zijn om dezelfde woning in nieuwbouwstaat terug te bouwen. Afhankelijk van de locatie in de stad verschillen de productiekosten van woningen. Het bedrag tot aan de eerste drempel bepaalt slechts voor een klein deel de canongrondslag en komt overeen met een basiswoningkwaliteit die overeenkomt met de eisen uit het bouwbesluit. Op duurdere locaties stellen woningeigenaren doorgaans hogere eisen aan de woning. In de berekening boven de drempels wordt rekening gehouden met deze extra bouwkosten te dekken. De tweede drempel is gemoduleerd zodat met de voorstellen kan worden voldaan aan het de door de gemeenteraad geformuleerde uitgangspunt van budgetneutraliteit.

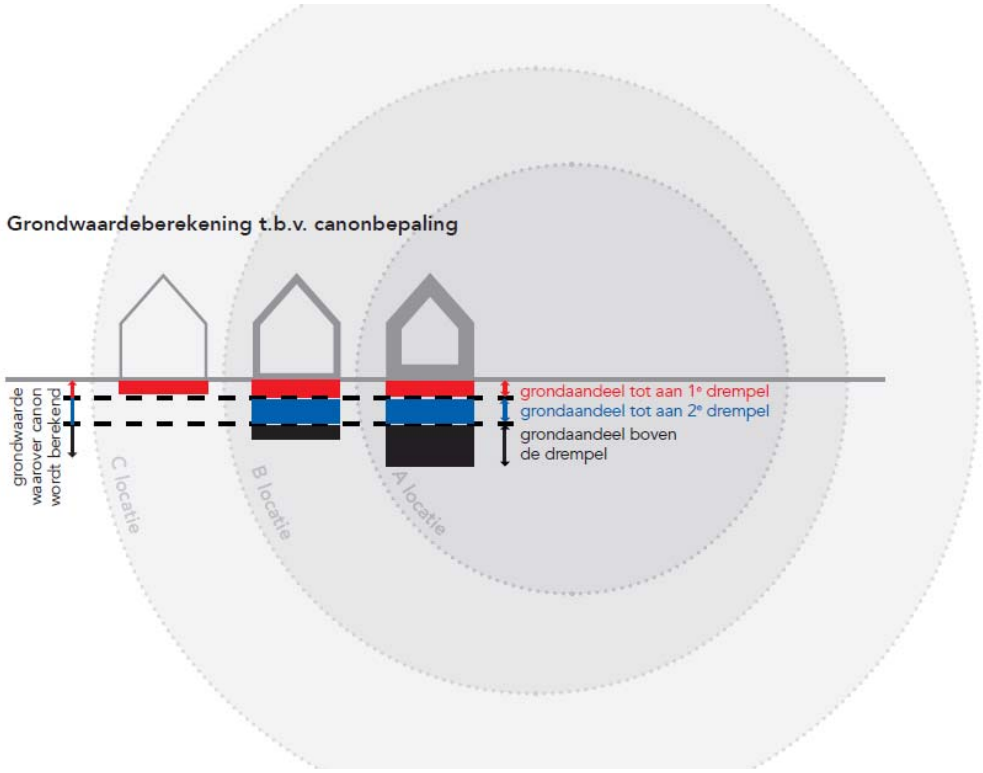
Voor het bepalen van de hoogte van de drempels, worden twee basisbedragen per vierkante meter gehanteerd: één voor eengezinswoningen (grondgebonden woningen) en één voor meergezinswoningen (gestapelde bouw). Voor eengezinswoningen zijn de basisproductiekosten voorlopig gesteld op € 1.575 per vierkante meter gebruiksoppervlak en voor meergezinswoningen op € 2.150 per vierkante meter gebruiksoppervlak. De tweede drempel is € 200 hoger dan de eerste drempel.

Standaardisatie maakt de formule eenduidig. Voor elk type woning een andere drempel nemen, is ondoenlijk. Voor de drempels is een hoog bedrag genomen, dat voor het overgrote deel van de Amsterdamse woningen van toepassing is. Ter illustratie: de herbouwkosten van een portiekflat zijn hoger dan die van een galerijflat. In de formule wordt de portiekflat als maatstaf gehanteerd. Dit is gunstig voor de erfpachter. Omdat het grondaandeel boven de drempel het grootste deel van de canon bepaalt, resulteert een hogere drempel in een lagere canon.

Als van de waarde van de opstal[2] de drempels worden afgetrokken, resteert een ‘extra’, een surplus. Hierop wordt het derde deel van de formule losgelaten. Dit surplus reflecteert de populariteit van de locatie waar de woning staat en daarmee de actuele marktwaarde. Hoe gewilder de buurt is, hoe meer de koper kan vragen voor zijn woning. Dit bedrag zal daarom verspreid over de stad verschillen.

[2] Voor het gemak wordt hier gesproken over de opstalwaarde hoewel de opstalwaarde zal verschillen per locatie, en dus ook gedeeltelijk wordt bepaald door de grondwaarde.

De formule kan op twee manieren gebruikt worden:
1 vanuit de woningprijs exclusief de canongrondslag;
2 vanuit de woningprijs inclusief de canongrondslag.
De genoemde drempels en grondfactoren zijn gebaseerd op de woningprijs exclusief canongrondslag. Wordt de formule gebruikt met de woningprijs inclusief canongrondslag dan moeten de drempels en grondfactoren worden omgerekend. Onder de nieuwe Algemene Bepalingen zullen woningen voor een prijs exclusief canongrondslag van eigenaar wisselen. Voor de grond wordt immers de vergoeding aan de gemeente betaald en niet meer aan de vorige erfpachter. De drempels die hierboven zijn weergegeven komen hiermee overeen. Hieronder staat de formule schematisch weergegeven.



2.3 Canonpercentage

Het College stelt voor de canon jaarlijks met de volledige inflatie te corrigeren. Op deze manier blijft de canon in de tijd waardevast. Het indexeren heeft invloed op het canonpercentage, dat daardoor lager uitvalt.

Het College heeft zich voor het bepalen van het canonpercentage laten adviseren door hoogleraar Marc Francke en emeritus hoogleraar Jean Frijns. Zij hebben het College geadviseerd de volgende formule te gebruiken om het canonpercentage te gebruiken:

$$\frac{C_0}{G_0} = \frac{1-\left(\frac{1+g}{1+d}\right)^n}{1-\left(\frac{1+i}{1+d}\right)^n} \times \frac{d-i}{1+d}.$$

Het canonpercentage is afhankelijk van de volgende kengetallen:

1. de verwachte jaarlijkse prijsinflatie *i*
2. de verwachte jaarlijkse groeivoet van de grond *g*
3. de lengte van dat de canon vastligt *n*
4. de disconteringsvoet *d*

Deze formule betekent dat de nominale rente volledig wordt gecorrigeerd met de inflatieverwachting waardoor een **reële rente** resteert.

Prijsinflatie
De verwachte prijsinflatie is de verwachte inflatie volgens de meest recente voorspellingen van het Centraal PlanBureau (CPB).

Groeivoet
De groeivoet van de grond wordt bepaald door de verwachte inflatie volgens de meest recente voorspellingen van het Centraal PlanBureau (CPB) te vermeerderen met 0,25%.

Woonduur
De lengte dat de canon vaststaat (duur canontijdvak) wordt, ten behoeve van het bepalen van het canonpercentage, gesteld op negen jaar.

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet bestaat uit de reële rente, de verwachte inflatie en de risico-opslag. De hoogleraren stellen voor de reële rente minimaal 1% en maximaal 3% vast te stellen. . Op deze manier worden uitzonderlijke financiële situaties uitgesloten.

Francke en Frijns achten 1,5% tot 2% een redelijke opslag. Het opslag bestaat uit de volgende onderdelen:

- de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet,
- de werkelijke inflatie wijkt af van de verwachte inflatie,
- de verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke woonduur,
- debiteurenrisico: de canon wordt niet (op tijd) betaald.

De te hanteren opslag is niet constant maar beweegt anticyclisch. Het College stelt voor de opslag vast te stellen op 1,5%.

De disconteringsvoet ziet er op basis van deze uitgangspunten als volgt uit:

1 het actuele rendement op een 10-jaars Nederlandse staatslening te verminderen met de verwachte inflatie volgens de meest recente voorspellingen van het Centraal PlanBureau (CPB)
2 het percentage uit punt 1, met een minimum van 1% en een maximum van 3% (conform het advies van dhr. Francke en dhr. Frijns), wordt vervolgens vermeerderd met:

a de verwachte inflatie volgens de meest recente voorspellingen van het Centraal PlanBureau (CPB)
b een opslag van 1,5% bij particuliere koopwoningen;

Op basis van deze uitgangspunten is de verwachting dat het canonpercentage zich, afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op staatsleningen en de verwachte inflatie, beweegt tussen circa 2,2% en 4,5%.

Gemiddeld genomen zal het canonpercentage lager uitkomen dan de huidige wijze van canonbepaling (op de vijf langst lopende staatsleningen). Bij de huidige wijze van canonbepaling wordt het canonpercentage namelijk rechtstreeks afgeleid van het rendement op staatsobligaties, zonder daar correcties op te doen.

Jaarlijkse vaststelling
Naast genoemde adviezen over het canonpercentage, is het voorstel van het College ook om het canonpercentage jaarlijks vast te stellen, in tegenstelling tot vaststelling per kwartaal. Dit om te voorkomen dat er teveel fluctuatie is. Het canonpercentage wordt een half jaar voor ingangsdatum bekend gemaakt zodat erfpachters in een vroeg stadium duidelijkheid hebben.

2.4 Investeren wordt beloond

In het nieuwe stelsel wordt de canon bepaald met behulp van de transactieprijs. De transactieprijs van een woning is echter niet alleen afhankelijk van de grootte en de ligging, maar ook van de woningkwaliteit. Dit wordt gedaan zodat de canon van een matig onderhouden woning niet lager uitkomt dan de canon van dezelfde woning, die goed onderhouden is. Voor een beter onderhouden woning wordt een hogere prijs betaald. Daarom komt er een correctie voor woningen van bovengemiddelde kwaliteit: de investeringsaftrek.

Doel van de investeringsaftrek is dat de transactieprijs die in de formule wordt gebruikt, wordt gecorrigeerd voor investeringen (maximaal 20% van de woningprijs) die in de voorgaande 10 jaar zijn gedaan. Denk bijvoorbeeld aan een nieuwe keuken of een verbeterde isolatie van de woning. Door dit soort investeringen neemt de waarde van de woning immers toe.

Om de investeringsaftrek te krijgen, moet de (verkopende) erfpachter bij de gemeente aantonen dat hij heeft geïnvesteerd in woningverbetering. Dit kan hij doen door facturen aan de gemeente te overleggen. Dit leidt tot een bepaald geïnvesteerd bedrag.

Omdat de regeling niet bedoeld is voor standaard onderhoud, maar alleen voor investeringen die de kwaliteit van de woning bovengemiddeld maken, wordt het geïnvesteerde bedrag verminderd met een basisbedrag voor normaal onderhoud. Hierdoor geldt de investeringsaftrek alleen voor bovengemiddelde investeringen, die de standaardkosten voor regulier woningonderhoud overtreffen.

Daarom wordt het aantoonbaar geïnvesteerde bedrag, verminderd met een basisbedrag van circa 1%[3] van de woningprijs exclusief canongrondslag voor ieder jaar sinds de gedane investering.
In de rekenmodule op de erfpachtwebsite kunnen ook de investering worden ingevuld, om zo de hoogte van de investeringsaftrek voor een woning te berekenen. De gemeente zal de door erfpachters aangetoonde investeringen steekproefsgewijs moeten gaan controleren om onbedoeld gebruik van de regeling tegen te gaan.

Als de nieuwe erfpachtvoorwaarden eenmaal van kracht zijn zullen erfpachters de investeringen in de woning administreren ten behoeve van de investeringsaftrek. Erfpachters die nu een erfpachtrecht hebben onder oudere voorwaarden hebben die administratie niet en lopen het risico dat ze bij een vrijwillige overstap naar de nieuwe erfpachtvoorwaarden dan geen gebruik kunnen maken van de investeringsaftrek. De gemeente zal daarom bij de introductie van het systeem coulant omgaan met de wijze waarop investeringen worden aangetoond.

Dus samengevat: om de transactieprijs te corrigeren voor investeringen in de woningkwaliteit, wordt een investeringsaftrek in mindering gebracht. Deze investeringsaftrek is gelijk aan het aantoonbaar geïnvesteerde bedrag in woningverbetering, verminderd met een basisbedrag voor regulier onderhoud voor ieder jaar sinds de gedane investering.

2.5 Rekenen met de nieuwe formule

In de huidige markt is de woningprijs doorgaans het totaal van opstal en grond. De canon is niet (direct) zichtbaar omdat deze vaak voor lange tijd is afgekocht of al lang geleden is bepaald. In het nieuwe erfpachtstelsel zou er een duidelijke scheiding zijn: enerzijds de woningprijs die alleen voor de opstal geldt, anderzijds de grondprijs waarvoor de koper canon betaalt aan de gemeente.

De canon kan op twee manieren worden berekend:

- Als de waarde van de opstal en de waarde van de grond gescheiden zijn.
- Of vanuit de totaalprijs van de woning (de waarde van de opstal plus de waarde van de grond). Dit is de prijs waarmee de woning momenteel op de markt wordt gezet en zoals die bijvoorbeeld op de website van de makelaar staat

De formule ziet er in beide gevallen iets anders uit omdat de input verschilt. De logica en de uitkomsten zijn echter dezelfde. Hieronder staan twee rekenvoorbeelden van dezelfde woning (gestapelde bouw) vanuit beide invalshoeken.

Het volgende voorbeeld illustreert hoe de canon wordt berekend als de waarde van de opstal en de waarde van de grond gescheiden zijn. Als uitgangspunt wordt een appartement van 70 m² genomen. Bij scheiding van de waarde van de opstal en de

[3] Voor de hoogte van de jaarlijks reguliere onderhoudskosten zijn 6 landelijke bronnen gevonden, die gemiddeld uitkomen op 1% van de verkoopprijs (opstal + grond). Omdat een Amsterdamse koopwoning gemiddeld slechts 75 m² groot is en duurder is, is het gemiddelde in Amsterdam **0,67%** van de verkoopprijs (opstal + grond), ofwel 1% van de transactieprijs.

waarde van de grond is de prijs voor de opstal € 180.000. De erfpachter heeft € 15.000 aan aantoonbare investeringen gepleegd. De prijs die gebruikt zal worden in de formule is dus € 165.000 (€ 180.000 -/- € 15.000). De basis productiekosten voor een appartement zijn € 2.150, de tweede drempel is € 200. Hierboven kon u lezen dat de formule uit drie delen bestaat: een deel tot aan de eerste drempel, een deel tot aan de tweede drempel en een deel boven de drempel. De berekening ziet er dan als volgt uit:

2. Bereken de canongrondslag per vierkante meter voor de eerste, de tweede drempel en het surplus.
    a. Bereken de prijs per m²:
    € 165.000 : 70 = € 2.357.
    b. Het canongrondslag per vierkante meter voor de eerste drempel is:
    € 2.150, want de prijs per m² is hoger dan de eerste drempel van € 2.150
    c. Het canongrondslag per vierkante meter voor de tweede drempel is:
    € 200, want de prijs per m² is hoger dan de tweede drempel van € 200 plus de eerste drempel van € 2.150 = 2.350
    d. Het canongrondslag per vierkante meter boven de drempels (het surplus) is:
    € 7 per m² (€ 2.357 - € 2.150 - € 200)
3. Vermenigvuldig de canongrondslag per vierkante meter voor de eerste, de tweede drempel en het surplus met de betreffende grondfactoren
    a. Voor de eerste drempel is dit:
    € 2.150 x 1/19 x 70 = € 7.921
    b. Voor de tweede drempel is dit:
    € 200 x 1 x 70 = € 14.000
    c. Voor het surplus is dit:
    € 7 x 7/3 x 70 m² = € 1.167
4. Bereken ten slotte de canon.
    a. Bereken eerst de totale canongrondslag waarover de canon wordt berekend. Tel daarvoor de uitkomsten bij elkaar op:
    € 7.921 + € 14.000 + € 1.167 = € 23.088
    b. Vermenigvuldig dit bedrag met de op dit moment voorgestelde canon van 2,17%:
    € 23.088 x 2,17% = € 501

Dit is het bedrag dat jaarlijks aan canon zou moeten worden betaald.

Het voorbeeld hieronder illustreert hoe de berekening van de canon vanuit de totaalprijs van dezelfde woning in zijn werk gaat. Het appartement van 70 m^2 wordt op de markt aangeboden voor € 188.088 (dus inclusief vooruitbetaalde canon). Dezelfde stappen als in de vorige berekening kunnen worden gevolgd. De variabelen zijn anders, omdat gerekend wordt met de woningprijs inclusief canongrondslag. De basis bouwkosten voor een appartement zijn € 2.150. Omdat er nu gerekend wordt vanuit de prijs inclusief grond, moet dit bedrag worden verhoogd met 1/19. Op deze manier wordt ook de canongrondslag meegenomen in de drempel. Zou dit niet worden gedaan, dan zou de erfpachter te veel canon gaan betalen. De breuk 1/19 vindt, evenals de andere breuken, zijn oorsprong in de residuele grondprijsmethodiek. De bouwkosten inclusief de grondslag voor de eerste drempel bedragen nu: € 2.150 + 1/19 x € 2.150 = € 2.263. Ditzelfde geldt voor de tweede drempel: € 200 + 1 x 200 = € 400. De berekening van de canon ziet er dan als volgt uit:

1. Bereken de canongrondslag per vierkante meter voor de eerste, de tweede drempel en het surplus.
    a. Bereken de prijs per m²:
    € 188.088 : 70 = € 2.687
    b. De canongrondslag per vierkante meter voor de eerste drempel is:
    € 2.263, want de prijs per m² is hoger dan de eerste drempel van € 2.263
    c. De canongrondslag per vierkante meter voor de tweede drempel is:
    € 400, want de prijs per m² is hoger dan de tweede drempel van € 400
    d. De canongrondslag per vierkante meter boven de drempels (het surplus) is:
    € 24 (€ 2.687 - € 2.263 - € 400)
2. Vermenigvuldig de canongrondslag per vierkante meter voor de eerste, de tweede drempel en het surplus met de betreffende grondfactoren en het oppervlak van de woning.
    a. Voor de eerste drempel is dit:
    € 2.263 x 1/20 x 70 = € 7.921
    b. Voor de tweede drempel is dit:
    € 400 x 1/2 x 70 = € 14.000
    c. Voor het surplus is dit:
    € 24 x 7/10 x 70 m² = € 1.167
3. Bereken ten slotte de canon.
    a. Bereken eerst de totale canongrondslag waarover de canon wordt berekend. Tel daarvoor de uitkomsten bij elkaar op:
    € 7.921 + € 14.000 + € 1.167 = € 23.088
    b. Vermenigvuldig dit bedrag met de op dit moment voorgestelde canon van 2,17%:
    € 23.088 x 2,17% = € 501

Dit is het bedrag dat jaarlijks aan canon zou moeten worden betaald.

3 Twee varianten voor canonberekening

Tijdens de behandeling in de gemeenteraad is een motie ingediend (motie nr. 582-13) waarin is verzocht om twee alternatieven voor de voorkeursvariant te onderzoeken. Het betreffen de varianten:

- Transactieprijs en grondquote per gebied
- Grondprijs per gebied

Bij beide varianten zijn de uitgangspunten dat de canon wordt herzien op het moment van transactie, en dat bij de bepaling van de canon wordt aangesloten bij de residuele grondprijsmethodiek, gehandhaafd. De resultaten van deze alternatieven zijn hieronder uitgewerkt.

3.1 Transactieprijs en grondquote per gebied

Per gebied kan op basis van de transacties die er plaats vinden een grondquote[4] per buurt berekend worden. Deze berekening kan gedaan worden door de gemeente of door een onafhankelijke derde. De basis van de berekening is de residuele formule zoals deze bij 3.1 is beschreven. Met het totaal aan grondquotes op basis van individuele transacties kan een gemiddelde grondquote per buurt worden berekend, die voor ingang van het nieuwe kalenderjaar vastgesteld en gepubliceerd wordt. Met deze (gemiddelde) grondquotes kunnen erfpachters met een (gewenste) transactieprijs uitrekenen wat de nieuwe canon wordt.

De grondquote is het percentage van de grondwaarde van het totaal (woningprijs inclusief grond en opstal). Aangezien de koper niet de verkoper maar de gemeente gaat betalen voor de grond, zal de grondquote voor deze variant de grondwaarde gedeeld door woningprijs exclusief grondwaarde zijn. Stel, de gemiddelde grondprijs in een buurt € 800 per m² is en de gemiddelde woningprijs (exclusief grondwaarde) is € 2.200 per m², dan is de grondquote dus 36,4% (de totale waarde van een gemiddelde woning in dit voorbeeld is € 3.000 per m²).
Per buurt wordt deze gemiddelde grondquote jaarlijks bepaald en vastgelegd. Een koper die bijvoorbeeld € 2.400 per m² bereid is te betalen, betaalt een canon gebaseerd op een grondwaarde van € 873 per m². Elke euro meer of minder voor een woning in een bepaalde buurt heeft dus een gelijkwaardig effect op de grondwaarde en dus de canon. Voordelen van deze variant zijn dat er per gebied meer vergelijkbare canons zullen worden betaald. De verschillen zijn minder extreem dan bij de voorkeursvariant.

[4] Grondquote is de grondwaarde gedeeld door grondwaarde + opstalwaarde

3.2 Grondprijs per gebied

De gemeente legt nu jaarlijks de grondprijzen per gebied vast. De gemeente blijft dit ook in deze variant doen. Per gebied wordt op basis van de transacties die er plaatsvinden een grondprijs per vierkante meter berekend. De grondprijzen worden voor ingang van het nieuwe kalender jaar gepubliceerd. Met deze grondprijzen kunnen (aspirant kopers) duidelijkheid krijgen over wat de nieuwe canon wordt op het moment dat zij een woning willen kopen.
Bij een gelijk voorbeeld uit paragraaf 4.1 bepaalt de gemeente dus jaarlijks de grondprijs, de € 800 per m² uit het voorbeeld, en legt deze voor één jaar vast. De prijs die koper en verkoper overeen komen is niet meer van invloed op de hoogte van de canon. De hoogte van de canon ligt vooraf vast, gebaseerd op de grondprijs. Het enige onderscheid tussen woningen is het aantal m², er wordt niet gecorrigeerd voor de kwaliteit van de locatie in de buurt.

3.3 Voor- en nadelen beide varianten

Beide varianten zijn vergelijkbaar. Op basis van een gemiddelde prijs per buurt wordt er een quote of een prijs per buurt gegeven.

Voordelen
- voor erfpachters is het voor de koop duidelijk hoeveel canon ze moeten gaan betalen;
- alle erfpachters worden op dezelfde wijze behandeld.

Nadelen
- er kan discussie ontstaan indien een woning minder goede locatiekenmerken heeft dan waarop het gemiddelde is gebaseerd;
- de voorspelbaarheid neemt af, omdat de quote jaarlijks moet worden vastgesteld;
- de omvang van de buurten zal altijd arbitrair zijn; de fijnmazigheid bepaalt de validiteit van de inschatting;
- de rechter zal gebruik maken van taxateurs bij de beoordeling van de totstandkoming van de quotes, indien het tot een procedure komt;
- de vast te stellen buurtquote wordt gebaseerd op transactiegegevens. Het huidige grondprijsbeleid hanteert een vergelijkbare methodiek (naast transactiegegevens ook vraagprijzen om zo doende aan voldoende waarnemingen te komen). Uit ervaring is gebleken dat het voor veel buurten niet mogelijk is om een waarde te generen omdat er te weinig verkoopreferenties zijn en/of de buurt te gemêleerd is;
- de buurtgrondprijs zal per definitie 1,5 tot 2,5 jaar achterlopen op de marktontwikkelingen. De buurtgrondprijs moet immers ruim voor de aanvang van het kalenderjaar bekent worden gemaakt om helderheid te geven over de nieuwe canon voor transacties waarvoor al maanden vooraf overeenstemming wordt bereikt over de koopsom. En gezien de benodigde zorgvuldigheid zullen referentietransacties (of de WOZ data) al snel zes tot twaalf maanden oud zijn op het moment dat de buurtgrondprijs van toepassing wordt;
- binnen sommige buurten is sprake van heel verschillende prijsklassen (bijv. een bouwblok waarvan de ene kant op een plantsoen uitkijkt, en de andere kant op een saaie, zonloze woonstraat.

3.4 Conclusie

Het doel van de vernieuwing, een helder en voorspelbaar erfpachtstelsel, wordt in bovenstaande varianten in mindere mate bereikt, dan in de voorgestelde uitwerking in hoofdstuk 2. Dit heeft voornamelijk te maken met de rol van de gemeente (of een externe partij) bij het jaarlijks vaststellen van de grondquote of –prijs per gebied. Hierdoor is het voor erfpachters meer dan één jaar van tevoren niet duidelijk welk effect de jaarlijks vast te stellen quotes/prijzen op de canon hebben. Dit in tegenstelling tot een formule die wordt opgenomen in de Algemene Bepalingen en dus voor erfpachters geen verrassing meer is. Daarnaast lopen vastgestelde waarden per definitie achter bij de actuele marktwaarden en is het zeer lastig om de buurtquote en –prijs zo fijnmazig weer te geven dat deze recht doet aan alle woningen in een buurt. Met een buurtquote en –prijs krijgt de erfpachter een confectiepak waar het in de voorgestelde variant een maatpak is.

4 Betalingsmogelijkheden

Voorstel van het College is om, naast de halfjaarlijkse betaling, twee nieuwe betaalmogelijkheden te introduceren die elke koper bij aankoop van het erfpachtrecht kan kiezen: maandelijkse betaling en vooruitbetalen voor, in eerste instantie, 30 jaar. De vooruitbetaling (“afkoop”) voor 50 jaar blijft alleen bestaan voor de niet-particuliere woningen.

4.1 Maandelijkse betalingen als nieuwe mogelijkheid

In het huidige stelsel wordt de jaarcanon in twee halfjaarlijkse termijnen vooruit geïnd. Een erfpachter die bijvoorbeeld een canon van € 1.800 per jaar verschuldigd is, betaalt in januari € 900 voor de periode januari t/m juni en in juli betaalt hij € 900 voor de periode juli t/m december. Afhankelijk van de Algemene Bepalingen en het gekozen betalingsregime verschilt de wijze van indexering van dit bedrag.

De reden voor het aanbieden van maandelijkse betaling is dat halfjaarlijkse vooruitbetaling van de canon nadelig is voor het kaspatroon van erfpachters van particuliere koopwoningen: doorgaans ontvangen zij hun inkomsten (zoals salaris) maandelijks, en andere vaste woonlasten (zoals hypotheekrente) kennen eveneens een maandelijks patroon. Maandelijkse canonbetaling sluit dus beter aan op het kaspatroon van de erfpachter. Bovendien betaalt de erfpachter de canon hierdoor gemiddeld 2,5 maand later dan in het huidige stelsel.

4.2 Vooruitbetalen blijft mogelijk

Voor het vernieuwde erfpachtstelsel heeft het College het voornemen om vooruitbetaling (“afkoop”) van de canon mogelijk te maken. Omdat in het nieuwe systeem de lengte van de woonduur vooraf niet bekend is stelt het College voor om de erfpachter de canon voor 30 jaar (gelijk met de gebruikelijke hypotheekduur) vooruit te laten betalen. Als de erfpachter binnen de vooruitbetaalde periode de woning aan een ander overdraagt, wordt op dat moment het restant van het vooruitbetaalde bedrag geretourneerd. Met dit voorstel wordt voldaan aan uitgangspunt van de nieuwe Algemene Bepalingen dat iedere nieuwe erfpachter-bewoner zijn woonduur met een nieuwe canon begint en zelf kan kiezen voor canonbetaling of vooruitbetaling (“afkoop”). Elke erfpachter heeft dus weer een keuze en wordt niet geconfronteerd met de keuze van voorganger. Er worden onder de nieuwe Algemene Bepalingen dus geen woningen met een reeds vooruitbetaalde canon meer overgedragen. Dit leidt tot meer transparantie op de woningmarkt omdat deze restanten van de vooruitbetaling (“afkoop”) niet meer hoeven te worden meegenomen in de waardebepaling van de woning.

Bij de berekening van het vooruit te betalen bedrag zullen de rentebaten van de gemeente worden betrokken. Halfjaarlijks zal bij het vooruitbetaalde bedrag eerst rente

worden toegevoegd en daar wordt vervolgens de canon op in mindering gebracht. Na 30 jaar is het bedrag dat de erfpachter terugkrijgt van de gemeente nul euro. Maar als de woning na, bijvoorbeeld, 10 jaar wordt verkocht krijgt de erfpachter het vooruitbetaalde bedrag plus rente en min de verschuldigde canon van de gemeente uitbetaald. Het bedrag van vooruitbetaling (“afkoop”) – en het retourbedrag indien de erfpachter binnen 30 jaar verhuist – worden op deze manier zodanig berekend, dat de vooruitbetaling (“afkoop”) voor de gemeente budgetneutraal is ten opzichte van de situatie wanneer de erfpachter canon zou hebben betaald. De erfpachter heeft als voordeel dat zij geen risico meer loopt over de inflatie, dat risico komt bij vooruitbetaling (“afkoop”) bij de gemeente te liggen.

Op het moment van vooruitbetaling (“afkoop”) krijgt de erfpachter een overzicht van de hoogte van de retourbedragen die hij bij verhuizing in enig jaar zal ontvangen. Hierdoor heeft de erfpachter vooraf zekerheid over de hoogte van het retourbedrag ingeval hij binnen 30 jaar de woning overdraagt.

Indien de erfpachter na 30 jaar nog niet is verhuisd, krijgt hij de mogelijkheid om ook voor de komende 20 jaar de canon vooruit te betalen. Dit gebeurt op eenzelfde wijze zoals hierboven beschreven voor de vooruitbetaling (“afkoop”) van de eerste 30 jaar. Ook kan de erfpachter kiezen om op het betalen van canon over te stappen.

Voor tijdvakken met reeds bestaande Algemene Bepalingen blijft de huidige wijze van canonbetaling en vooruitbetaling (“afkoop”) onveranderd.

Voor niet-woonbestemmingen blijft het mogelijk om de canon voor het gehele 50-jarige tijdvak in één keer vooruit te betalen.

5 De resultaten

5.1 Opbrengsten nu en in de toekomst

De huidige canoninkomsten bedragen gemiddeld € 90 miljoen per jaar. Hiervan is circa € 12 miljoen afkomstig van erfpachters van particuliere woningen. De overige canon (€ 78 miljoen) wordt ontvangen van bedrijven, beleggers, corporaties en commerciële verhuurders.

De toekomstige hoogte van de canonopbrengsten van erfpachters van particuliere woningen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de ontwikkeling van de Amsterdamse woningmarkt. De woningwaarde heeft directe invloed op de grondwaarde en daarmee (zij het sterk vertraagd door de tijdvakken van 50 jaar) op de canon. Voor het bepalen van de financiële effecten is Rebel Group gevraagd.

Het huidige stelsel en het nieuwe stelsel verschillen, voor wat de canonopbrengsten voor de gemeente betreft, voornamelijk in het moment dat de canon wordt herzien. In het huidige stelsel is de economische conjunctuur op het moment van canonherziening erg belangrijk. Op het moment van canonherziening wordt de canon immers voor 50 jaar lang opnieuw vastgelegd en als op dat moment de grondwaarde relatief hoog is, zijn de opbrengsten voor de gemeente, 50 jaar lang, relatief hoog. In de voorstellen is de economische conjunctuur op het moment van canonherziening veel minder relevant omdat de canon voor een relatief korte periode, de woonduur, vast ligt.

Voor de volledige weergave van de resultaten wordt verwezen naar de rapportage van Rebel 17 januari 2014.

5.2 Onderzoek Rebel Group

In opdracht van de gemeente heeft de Rebel Group een onderzoek gedaan naar de opbrengsten van het huidige systeem vergeleken met het voorstel. Zij zijn daarbij uitgegaan van drie scenario’s zoals reeds genoemd in hoofdstuk 2. Voor een uitgebreidere toelichting van de scenario’s, zie het rapport van Rebel.

Er is gekozen om de budgetneutraliteit te beschouwen over een periode van 100 jaar. In deze periode is voor nagenoeg alle rechten een canonherziening geweest waarbij de erfpachtrechten zijn over gegaan op de nieuwe voorstellen en de canonopbrengsten gedurende een periode van 50 jaar of langer kunnen worden vergeleken met het huidige stelsel.

Een belangrijk verschil tussen het huidige en het nieuwe stelsel is verder de wijze van bepaling van het canonpercentage. In het huidige stelsel wordt het canonpercentage rechtstreeks en één maal per kwartaal afgeleid van het rendement op de vijf langst

lopende staatsleningen. In de voorstellen komt een hele nieuwe benadering die leidt tot een stabieler canonpercentage welke over de lange termijn lager zal uitkomen dan het huidige canonpercentage.

Het College heeft zich bij de beoordeling van de budgetneutraliteit gebaseerd op het integrale resultaat van alle drie de scenario's. Hieronder is het resultaat van de verschillende scenario's opgenomen:

Volledig grondprijsbeleid Amsterdam, niemand maakt gebruik van een deskundigenprocedure		
bestaand	4.512	
voorstel	3.719	
laag scenario	-793	-18%
bestaand	4.665	
voorstel	3.567	
midden scenario	-1098	-24%
bestaand	5.164	
voorstel	3.773	
hoog scenario	-1391	-27%

Een deel van de erfpachters acccepteert gemeentelijke aanbieding, een deel maakt gebruik van deskundigen (e.e.a. gebaseerd op het Rekenkamerrapport)		
bestaand	4.104	
voorstel	3.671	
laag scenario	-433	-11%
bestaand	4.230	
voorstel	3.525	
midden scenario	-705	-17%
bestaand	4.679	
voorstel	3.727	
hoog scenario	-952	-20%

Alle nieuwe canons bij einde tijdvak worden door deskundigen bepaald		
bestaand	3.784	
voorstel	3.634	
laag scenario	-150	-4%
bestaand	3.887	
voorstel	3.492	
midden scenario	-395	-10%
bestaand	4.299	
voorstel	3.692	
hoog scenario	-607	-14%

Rebel Group heeft de opbrengsten van beide stelsel, bestaand en het voorstel, over een periode van 100 jaar netto contant gemaakt naar nu. Het College concludeert dat het voorgestelde stelsel 11% tot 21% minder zal opbrengen dan het bestaande stelsel. Het is de huidige praktijk dat een deel van de erfpachters de gemeentelijke aanbieding accepteert en een deel deskundigen de canon laat bepalen. Maar ook als iedereen kiest voor een canonbepaling door deskundigen zal het nieuwe stelsel eerder minder dan meer

opbrengen. Het is dus redelijk te veronderstellen dat het voorgestelde stelsel eerder aanmerkelijk minder zal opbrengen dan het huidige stelsel.

De twee varianten
Ook heeft de Rebel Group onderzocht hoe de varianten, een vaste grondprijs of een grondquote, zich verhouden met de voorkeursvariant. Deze voorstellen blijken op macro niveau nauwelijks tot andere canonopbrengsten te leiden dan de voorstellen van de gemeente. Op woningniveau leidt het echter wel tot andere uitkomsten, zie de volgende paragraaf.

5.3 Grondwaarde is locatie, locatie, locatie

Erfpacht is het beschikbaar stellen van grond voor gebruik door de erfpachter. De vergoeding is daarom afhankelijk van de waarde die de grond heeft voor de erfpachter en de waarde hangt dan ook nauw samen met de locatie waar de grond is gelegen. Het makelaars adagium “locatie, locatie en locatie” bij de vraag wat de bepalende factoren zijn voor de vastgoedwaarde, is dan ook nog meer van toepassing op de grond dan op de opstal en grond (= vastgoed) samen.

De voorkeursvariant leidt tot een duidelijke vertaling van de locatie naar de grondprijs/canon. Ligt de woning aan bijvoorbeeld een water of een park, is dit duidelijk terug te zien in de hoogte van de grondwaarde. Ligt de woning op een slechtere locatie, bijvoorbeeld 200 meter verderop aan een drukke weg dan heeft dit gelijk effect op de grondwaarde. Dit effect is in mindere mate waarneembaar bij de variant met de grondquote en niet bij de variant met de grondprijs.

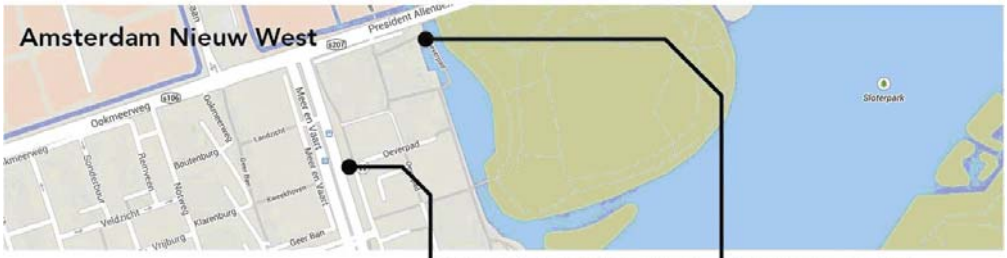
Aan de hand van de volgende voorbeelden, waarbij is uitgegaan dat er geen investeringsaftrek plaatst vindt, is dit geïllustreerd[5]:

[5] Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de verschillende varianten, is er op een aantal locaties in de stad gekeken naar woningen die momenteel te koop staan. De voorbeelden zijn allen afgekochte erfpachtrechten met nog een minimale looptijd van 20 jaar tot het einde van het tijdvak. Ook is zoveel mogelijk gekeken naar een gelijke mate van onderhoud.

Voorbeelden grondwaarde per m²



	Gelegen in rustigere straat	
■ Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 1030	€ 1700
■ Grondprijs volgens Grondquote variant	€ 1500	€ 1500
■ Grondprijs volgens Grondprijs variant	€ 1330	€ 1330



	Gelegen aan drukke straat	Gelegen aan water
■ Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 160	€ 500
■ Grondprijs volgens Grondquote variant	€ 260	€ 260
■ Grondprijs volgens Grondprijs variant	€ 180	€ 180



	Gelegen in straat	Gelegen aan water
■ Grondprijs volgens voorkeursvariant	€ 100	€ 490
■ Grondprijs volgens Grondquote variant	€ 310	€ 310
■ Grondprijs volgens Grondprijs variant	€ 240	€ 240

5.4 Vergelijking formule met gemeentelijke aanbieding

Om ook de huidige wijze van canonherziening einde tijdvak (aanbieding gemeente) te kunnen vergelijken met de nieuwe formule, is een buurt vergeleken waarbij het tijdvak binnenkort afloopt.
Als transactieprijs is de WOZ-waarde ingevuld in de formule. De gebruikte WOZ-waarde heeft als prijspeil 2012. Daarom is ook het grondprijsbeleid uit 2012 toegepast.

	Cannenburg, Buitenveldert herzieningen in 2018. Conform het grondprijsbeleid van 2012: circa € 1.260 per m² Grondprijs conform formule: circa € 695 per m².

Het verschil is te verklaren omdat in dezelfde buurt ook aanmerkelijke duurdere woningen liggen en het huidige grondprijsbeleid is gebaseerd op een buurtgemiddelde.
Uiteraard zullen er ook voorbeelden zijn waar de formule duurder uitvalt dan het huidige grondprijsbeleid.

6 Overstappen mag

De gemeente kan en zal de lopende erfpachtcontracten gedurende het tijdvak niet eenzijdig veranderen. Daarvoor is toestemming van beide contractanten nodig: de erfpachter en de gemeente. Stel dat de gemeente de overgang naar het nieuwe stelsel natuurlijk zou laten verlopen, dan zou pas in 2070 circa 95% van de koopwoningen onder de nieuwe Algemene Bepalingen vallen. Hierdoor blijven de problemen van het huidige stelsel nog lange tijd voortbestaan. Bovendien vertroebelt het naast elkaar functioneren van sterk verschillende erfpachtvoorwaarden de woningmarkt. Belangrijk is ook dat hypotheekbanken in het huidige stelsel en in de huidige economische situatie huiverig zijn om woningen op erfpacht te financieren. Het nieuwe stelsel sluit beter aan bij de financieringseisen van de banken, wat een extra reden is om overgang te bespoedigen.

Het College van B&W stelt daarom een regeling voor die woningeigenaren stimuleert om over te stappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen. Overstappen wordt mogelijk gemaakt op het moment dat een woning van eigenaar verwisselt zodat de formule kan worden toegepast. Uitgangspunt van de regeling is dat erfpachters er financieel niet op achteruit gaan. Hoe dan ook bepaalt de erfpachter zelf of hij **voor** het einde van een tijdvak overstapt naar de nieuwe Algemene Bepalingen of dat hij onder het oude erfpachtstelsel blijft.

6.1 Vergoeding in tijd

Een voorbeeld: Stel, een erfpachtcontract is voor 50 jaar vooruitbetaald (afkoop), de erfpachter betaalt dus per jaar € 0 canon. De vooruitbetaling (“afkoop”) loopt nog 15 jaar door tot 2029. Dan kan de erfpachter nog 15 jaar lang € 0 per jaar betalen. Mocht de erfpachter willen overstappen dan kan dat. De gemeente biedt deze mogelijkheid op het moment dat er een verkoop plaats vindt. De gemeente respecteert de rechten die de erfpachter heeft. De erfpachter blijft dus nog 15 jaar € 0 betalen, dit noemen we een vergoeding in tijd.
In dit voorbeeld leggen we op basis van de overeengekomen prijs de canon vast die gaat gelden na 15 jaar. Gedurende deze 15 jaar, wordt de canon op “op de achtergrond” geïndexeerd. Pas bij einde van het tijdvak, dus in 2029, gaat de reeds 15-jaar lang geïndexeerde canon gelden. Deze gaat dan niet in één keer in, maar groeit dan in volgens de ingroeiregeling (zie hoofdstuk 9). De onzekerheid van de canonherzieningsprocedure aan het einde van het tijdvak wordt daarmee weggenomen. Voor de erfpachter biedt dit duidelijkheid en voor de bank is dit de informatie die ze nodig heeft om de woning te financieren.

Een erfpachter merkt dus pas echt wat van het nieuwe systeem na afloop van zijn of haar huidige tijdvak. Wel kan, als de erfpachter daar behoefte aan heeft, al veel eerder dan bij afloop van het tijdvak duidelijk worden gemaakt wat de nieuwe canon wordt. Hiervoor is, zoals gezegd, wel een transactie en transactieprijs nodig.

6.2 Vergoeding in geld

Er is één situatie waarbij de erfpachter direct van alle voordelen van de nieuwe Algemene Bepalingen kan profiteren. Als het tijdvak binnen 5 jaar afloopt biedt de gemeente de erfpachter de mogelijkheid om over te stappen waarbij direct de nieuwe canon ingaat. De gemeente vergoedt dan het verschil in canon. Had de erfpachter bijvoorbeeld de komende tijd nog een canonverplichting van € 0 per jaar, en wordt dat € 800, dan vergoedt de gemeente het verschil. Dit heet vergoeding in geld. Bij het berekenen van deze vergoeding zal de gemeente rekening houden met de ingroeikorting (zie hoofdstuk 9) die de erfpachter zou hebben gehad na canonherziening einde tijdvak. Het bedrag van die ingroeikorting wordt daarom verrekend in de overstapvergoeding.
Daardoor zal de erfpachter geen financiële schade leiden als gevolg van het vrijwillig overstappen naar de nieuwe Algemene Bepalingen.

6.3 Conversiecorrectie

Als bij een transactie een erfpachter (doorgaans de koper) besluit om vóór einde tijdvak te kiezen voor de nieuwe Algemene Bepalingen, blijft de canon van toepassing tot einde tijdvak (bij rechten die nog langer lopen dan 5 jaar). De nieuwe canon gaat direct in en de erfpachter ontvangt een vergoeding in geld. Is het erfpachtrecht afgekocht (vooruitbetaald) dan blijft, in het geval het recht nog langer dan 5 jaar loopt, de canon dus € 0 tot einde tijdvak.

Bij conversie wordt, op basis van de overeengekomen koopsom, de canon bepaald zoals die zal gaan gelden voor het nieuwe tijdvak (tot het eerst daaropvolgende transactiemoment) of de canon die direct gaat gelden wanneer het recht een looptijd heeft korter dan 5 jaar. Bij conversie ziet de erfpachter af van de mogelijkheid deskundigen te vragen om de canon te bepalen bij einde tijdvak. Daarvoor in de plaats krijgt de erfpachter zekerheid over de nieuwe canon.

Conversie en afzien van de deskundigen is alleen financieel interessant als de kans klein is dat deskundigen een lagere canon bepalen bij einde tijdvak. Daarom wordt de canon die volgt uit de formule eenmalig gecorrigeerd voor de huidige erfpachters. De conversiecorrectie bedraagt 25%.

7 Ingroeiregeling verruimd

De huidige ingroeiregeling na canonherziening einde tijdvak houdt in dat de erfpachter in het eerste jaar van het nieuwe tijdvak een korting krijgt van tweederde van de canonverhoging en in het tweede jaar een korting van een derde van de canonverhoging. In het derde jaar wordt volledige canon in rekening gebracht. Pas vanaf het derde jaar gaat de canonindexering in. De ingroeiregeling is er voor bedoeld om de zittende erfpachter te laten ‘wennen’ aan de nieuwe canon door deze niet in één keer te verhogen maar trapsgewijs.

De huidige ingroeiregeling geldt niet alleen voor particuliere bewoners, maar ook voor bedrijfsmatige erfpachtrechten en beleggershuurwoningen (slechts corporatierechten zijn uitgezonderd).

Voorstel voor de ingroeiregeling in het vernieuwde stelsel
Voor het vernieuwde erfpachtstelsel stelt het College voor om te verlengen van drie naar vijf jaar (feitelijk een verdubbeling van de ingroeiregeling) voor de volgende situaties:

- Canonherziening einde tijdvak van woonrechten van oude AB’s naar nieuwe Algemene Bepalingen (omdat het huidige tijdvak onder oudere AB’s afloopt)
- Conversie van oude AB’s naar nieuwe Algemene Bepalingen met “vergoeding in geld”
- Bij ingang van de nieuwe canon na conversie van oude AB’s naar nieuwe Algemene Bepalingen met “vergoeding in tijd”
- Canonherziening einde tijdvak woningen van woonrechten met nieuwe Algemene Bepalingen naar nieuwe Algemene Bepalingen, indien er 50 jaar lang geen overdracht is geweest

Gedurende de ingroeiperiode wordt de canon wel geïndexeerd (de ingroeikorting wordt dus berekend als een korting op de geïndexeerde canon).

Als erfpachters, die vrijwillig converteren van hun huidige AB’s naar de AB2014, geen ingroeikorting zouden krijgen, zouden deze erfpachters een nadeel hebben ten opzichte van erfpachters die niet converteren, en na afloop van hun lopende tijdvak op de nieuwe canon wel een ingroeikorting krijgen). Toepassing van de ingroeikorting na conversie leidt ertoe, dat de converterende erfpachter niet benadeeld wordt ten opzichte van de niet-converterende erfpachter.

De ingroeiregeling bij canonherziening voor niet-woonbestemmingen en voor beleggershuurwoningen blijft gehandhaafd op drie jaar.

Bijlage 1 Advies Francke en Frijns

Bepaling van het canonpercentage

1. Inleiding

De Gemeente Amsterdam bereidt een nieuw erfpachtsysteem voor woningen voor dat gelijktijdig moet voldoen aan eisen van marktconformiteit, stabiliteit, eenvoud en voorspelbaarheid. De contouren ervan zijn geschetst in de notitie *Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden* van 22 mei 2013. Ons is gevraagd om op basis van deze notitie aan te geven of een objectieve methode voor het bepalen van het canonpercentage mogelijk is.

De jaarcanon aan het begin van een tijdvak wordt berekend door de grondwaarde op dat moment te vermenigvuldigen met een canonpercentage. In deze notitie wordt de vraag beantwoord hoe op basis van de gegeven grondwaarde de jaarcanon kan worden vastgesteld. Met andere woorden, van welke factoren hangt het canonpercentage af. In deze notitie wordt niet ingegaan op de bepaling van de grondwaarde. Deze wordt als bekend beschouwd.

2. Canonpercentage en netto-aanvangsrendement

Een voor de hand liggende manier om tot een marktconform systeem te komen is om aan te sluiten bij het systeem van netto-aanvangsrendement zoals dat geldt voor huurwoningen. Het netto-aanvangsrendement is gelijk aan de netto huuropbrengst (canon) in het eerste jaar gedeeld door de marktwaarde van de woningen (grondwaarde). Het canonpercentage – de verhouding tussen het jaarlijkse canonbedrag en de grondwaarde aan het begin van een tijdvak – is als concept dus goed te vergelijken met het begrip netto-aanvangsrendement.

Door het ontbreken van een markt voor erfpacht zijn er geen marktdata voor het te hanteren netto-aanvangsrendement. Het is daardoor in de praktijk niet goed bruikbaar, maar een benadering langs deze lijnen kan wel een eerste indicatie geven voor de hoogte van de erfpachtcanon.

In een puur commerciële omgeving zou uitgifte van erfpachtgrond op dezelfde wijze kunnen geschieden als de commerciële verhuur van woningen. Uitgaande van een door de markt gewenst (totaal) rendement kan dan een jaarlijks huurrendement worden berekend. Het totaal rendement is namelijk gelijk aan het netto huurrendement (= netto-aanvangsrendement) plus verwachte waardestijging. Het gewenste totaal rendement op grond zal, zo nemen wij aan, dat op de verhuur van de totale woning (grond plus opstal) niet veel ontlopen[1].

Omdat de verwachte waardestijging voor de opstal lager is dan de waardestijging van de grond – de economische levensduur van de opstal is eindig – zal het netto-aanvangsrendement voor de grond lager zijn dan voor de opstal. Ter bepaling van de orde van grootte kan het verschil in jaarlijkse waardestijging worden genomen.

[1] Men zou kunnen tegenwerpen dat de grondwaarde volatieler is dan de waarde van de totale woning; daar staat tegenover dat de woning ook blootgesteld is aan het risico van versnelde economische veroudering en woningen alleen gebruikswaarde als woning hebben.

1

In Amsterdam ligt het netto-aanvangsrendement thans op ongeveer 4,5%, afhankelijk overigens van de locatie, woningtype en bouwjaar (en voorts in tijden van hoogconjunctuur lager).[2] Bij commerciële erfpacht zou dus een netto-aanvangsrendement horen dat lager is dan 4.5%; te denken is aan ruwweg 3.5% á 4%.[3] Dat is een eerste benadering voor de hoogte van de erfpachtcanon, uitgaande dat er een vrije markt in erfpachtgronden zou zijn.

3. Canonpercentage vanuit het perspectief van vastgoedfinanciering

Erfpacht zoals wordt toegepast door de gemeente Amsterdam, kent geen vrije markt, maar heeft veeleer aspecten van (verplichte) vastgoedfinanciering. Voor de bepaling van de erfpachtcanon kan daarom het beste worden aangesloten bij marktconforme financieringskosten. Deze vorm van financiering heeft speciale trekken; erfpacht is niet tussentijds aflosbaar en bovendien wordt de hoogte van de canon periodiek, namelijk bij aan- en verkoop van de woning, aangepast aan de actuele grondwaarde. Bovendien is het de bedoeling de canon tussentijds te indexeren met de prijsinflatie.

In ruil voor het uitgeven van grond in erfpacht ontvangt de gemeente periodiek canonbetalingen en de waarde van de grond aan het einde van het tijdvak. De contante waarde van deze verwachte bedragen moet gelijk zijn aan de huidige grondwaarde. In formulevorm is dit

$$G_0 = \frac{C_0}{1} + \frac{C_1}{(1+d)} + \cdots + \frac{C_{n-1}}{(1+d)^{n-1}} + \frac{G_n}{(1+d)^n}.$$

waarbij

- C_0 het canonbedrag op datum van uitgifte
- C_1 tot en met C_{n-1} de verwachte canonbedragen op de tijdstippen *1* tot en met *n-1*
- G_n de verwachte grondwaarde op tijdstip *n*
- *d* de disconteringsvoet

De disconteringsvoet weerspiegelt zowel de tijdswaarde van geld als het risico van de toekomstige opbrengsten. Als het risico van toekomstige opbrengsten groot is, en dus toekomstige opbrengsten onzeker zijn, worden deze lager gewaardeerd dan opbrengsten waarvan het risico kleiner is, en dus toekomstige opbrengsten zekerder zijn.

Alvorens de diverse elementen van de disconteringsvoet te benoemen, gaan we eerst in op de verwachte opbrengsten. Verondersteld wordt dat de canonbetalingen jaarlijks met de verwachte prijsinflatie *i* toenemen. Daarnaast moet een inschatting gemaakt worden van de grondwaarde aan het einde van het tijdvak. Verondersteld wordt dat de grondwaarde jaarlijks toeneemt met een verwachte groeivoet *g*.

Onder deze veronderstellingen is het canonpercentage te schrijven als

[2] Momenteel ligt het netto-aanvangsrendement bij beleggershuurwoningen in Amsterdam tussen de 4,15% en 4,65% (Jones Lang LaSalle, Capital Markets Outlook 2013).
[3] Merk op dat huren doorgaans – net zoals de canon – met de prijsinflatie stijgen, zodat het netto-aanvangsrendement goed met het canonpercentage vergeleken kan worden.

$$\frac{C_0}{G_0} = \frac{1-\left(\frac{1+g}{1+d}\right)^n}{1-\left(\frac{1+i}{1+d}\right)^n} \times \frac{d-i}{1+d}.$$

Het canonpercentage is dus afhankelijk van de volgende kengetallen:

1. de verwachte jaarlijkse prijsinflatie *i*
2. de verwachte jaarlijkse groeivoet van de grond *g*
3. de lengte van het tijdvak *n*
4. de disconteringsvoet

4. Invulling van de kengetallen

De verwachte jaarlijkse prijsinflatie *i*

Een logisch uitgangspunt voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie op dit moment is het doelpercentage van de Europese Centrale Bank, namelijk 2% per jaar. Een mogelijke bron voor de verwachte inflatie is het Centraal Economisch Plan of de Macro Economische Verkenningen van het Centraal Planbureau (bijlage 2 Kerngegevens voor Nederland), te vinden op de website van het CPB.

De verwachte jaarlijkse groeivoet van de grond *g*

Op lange termijn volgen de prijzen van woningen ongeveer de prijsinflatie. Over de periode vanaf 1628 tot en met 1973 is de gemiddelde jaarlijkse woningprijsverandering 0,25 procentpunt hoger dan de gemiddelde prijsinflatie, zie Eichholtz (1997). Echter, er zijn lange perioden waarin de woningprijsontwikkeling de prijsinflatie niet volgt. Hoewel de studie van Eichholtz de woningprijs-ontwikkeling betreft, is het niet onaannemelijk om te veronderstellen dat op lange termijn de grondprijsontwikkeling de woningprijsontwikkeling volgt. Dit resulteert in een lange termijn verwachte groeivoet voor de grond *g* van 2,25%. Echter, op kortere termijn en per locatie kan deze groeivoet variëren.

De lengte van het tijdvak *n*

De lengte van het tijdvak is in de voorstellen van de nieuwe algemene bepalingen variabel, namelijk de duur tussen aan- en verkoop van de woning. De gemiddelde bewoningsduur is grofweg 10 jaar. Bij andere categorieën vastgoed dan particuliere woningen wordt voornamelijk gerekend met tijdvakken van 50 jaar.

De disconteringsvoet

De disconteringsvoet is op te bouwen uit de volgende elementen, namelijk een risicovrije rente en een opslag voor risico en kosten.

De risicovrije rente valt af te leiden uit de rent van Nederlandse staatsobligaties met een gelijke looptijd als de lengte van het canontijdvak. Voor woningen gaat het dus bij benadering om een staatsobligatie met een tienjarige looptijd. Op dit moment bedraagt de rente hiervan ongeveer 2%. De rente op staatleningen is op dit moment uitzonderlijk laag; na correctie voor verwachte prijsstijging resulteert een negatieve rente. In vakkringen spreekt men van een periode van financiële repressie. De in de gemeentelijke notities aangegeven methode om dan maar te werken met een vijfjarig gemiddelde is riskant: bij een aanhoudende periode van financiële repressie (historisch helaas niet uitzonderlijk) resulteert toch een zeer lage rente. Te overwegen valt daarom de

ondergrens van de reële rente op 1%-punt te zetten, bij de huidige inflatieverwachting resulteert dat in een rente van 3%-punt.[4] Daarnaast kan gewerkt worden met de gemiddelde rente van de afgelopen periode (jaar/kwartaal) om schommelingen enigszins te dempen.

De opslag betreft de volgende risico's en kosten:

- de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet,
- de werkelijke inflatie wijkt af van de verwachte inflatie,
- de verwachte woonduur wijkt af van de werkelijke woonduur,
- debiteurenrisico: de canon wordt niet (op tijd) betaald,
- administratieve kosten die verband houden met de erfpachtcontracten.

De te hanteren risico-opslag is niet constant maar beweegt anticyclisch; daardoor ontstaat enig soelaas voor uitzonderlijk hoge of zoals nu uitzonderlijk lage rentes. Bovendien is de risico-opslag afhankelijk van de kwaliteit van de locatie. Deze risico-opslag reflecteert de grondwaarderisico´s die de gemeente en de debiteurenrisico´s. De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen.

Effecten van niet-indexeren

Als de canonbedragen niet stijgen met de prijsinflatie (i=0), dan geldt uitgaande van een tijdvak van 10 jaar, dat het canonpercentage gelijk is 3,1%, 0,2 procentpunt hoger dan een geïndexeerde canon (2,9%). Bij een 50-jarig tijdvak is het canonpercentage 4,0%, 1,1 procentpunt hoger dan een geïndexeerde canon (2,9%). Dit volgt rechtstreeks uit de formule voor het canonpercentage. Het effect op het al dan niet indexeren van het canonpercentage is dus afhankelijk van de lengte van het tijdvak.

5. Uitkomsten

Hieronder staat een overzicht van de belangrijkste kengetallen die bij de bepaling van het canonpercentage een rol spelen. We maken daarbij een onderscheid tussen de huidige situatie en een meer evenwichtige situatie.

Canonpercentage bij verwachte 10-jarige woonduur en canonindexering

	Huidige situatie	Evenwichtige situatie
Reële rente	1% (minimum)	2%
Verwachte inflatie	2%	2%
Risico-opslag	2%	1,50%
Disconteringsvoet	5,00%	5,50%
Verwachte groeivoet grond	2%	2,25%
Canonpercentage (Canon/Grondwaarde)	2,86%	3,11%

[4] Omwille van de symmetrie verdient het dan aanbeveling de toe te passen rente te maximeren op een onderliggende reële rente van 3%. Dat voorkomt ook grote uitslagen in de hoogte van de erfpachtcanon.

De disconteringsvoet is gelijk aan de reële rente (met een onder- en bovengrens van respectievelijk 1% en 3%) plus de verwachte inflatie plus een risico-opslag. Deze bedraagt in de huidige situatie 5% en in een meer evenwichtige situatie 5,5%. In een

In de huidige situatie – met een lage rentestand – leidt de financieringsaanpak tot een canonpercentage van 2,86%. In een meer evenwichtige situatie – met een hogere rentestand maar lagere risico-opslag – komt het canonpercentage op 3,11%. Het verschil tussen beide percentage is 0,26 procentpunt.

Het canonpercentage wordt voor een belangrijk deel verklaard uit de verhouding tussen de verwachte groeivoet van grond en de verwachte inflatie. In onderstaande tabel staan voor verschillende waarden van de verwachte groeivoet van grond (1e kolom) en de verwachte inflatie (1e rij) de berekende canonpercentages, waarbij de overige kengetallen gelijk zijn aan die in de evenwichtige situatie.

Canonpercentage bij verwachte 10-jarige woonduur en canonindexering, voor verschillende waarden van de verwachte groeivoet van grond en verwachte inflatie.

Groeivoet grond \ inflatie	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%
1,0%	*3,35%*	*4,09%*	*4,76%*	*5,36%*
2,0%	*2,49%*	*3,32%*	*4,06%*	*4,72%*
3,0%	*1,56%*	*2,47%*	*3,29%*	*4,02%*
4,0%	*0,54%*	*1,55%*	*2,45%*	*3,26%*

Als de verwachte groeivoet van grond gelijk is aan de verwachte inflatie, dan maakt de hoogte van deze kengetallen niet veel uit voor de hoogte van het canonpercentage. Deze varieert in dit voorbeeld tussen de 3,26% (4% verwachte inflatie) en 3,35% (1% verwachte inflatie). Als de verwachte groeivoet van grond groter (kleiner) is dan de verwachte inflatie, dan leidt dit tot lagere (hogere) canonpercentages. Echter, in het algemeen zal er geen aanleiding zijn om te veronderstellen dat de verwachte groeivoet van grond substantieel afwijkt van die van de verwachte inflatie. In de evenwichtige situatie ligt de groeivoet van grond 0,25 procentpunt hoger dan de verwachte inflatie.

6. Conclusie en Advies

Het advies is om het canonpercentage vast te stellen vanuit het perspectief van marktconforme financieringskosten.

Het canonpercentage hangt af van

- De reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een looptijd die gelijk is aan de verwachte duur van het erfpachttijdvak, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1 en 3%.
- Verwachte inflatie.
  Deze kan worden gebaseerd op voorspellingen van het Centraal Planbureau.

- Risico-opslag.
  Deze ligt tussen de 1,5% en 2%.
- Verwachte groeivoet van grond.
  De lange termijn groeivoet van grond bedraagt 2,25%. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om te veronderstellen dat de verwachte groeivoet van grond substantieel afwijkt van die van de verwachte inflatie.

Jean Frijns, Hoogleraar emeritus Financiering en Beleggingen, Vrije Universiteit Amsterdam

Marc Francke, Hoogleraar Vastgoedwaardering, Universiteit van Amsterdam

Amsterdam, 2 september 2013

6