La Ves à trois

De waarde van voortdurend, eeuwigdurend en eigendom

Ingrediënten: grondwaardeverschillen, prijsvorming, beperkt inzicht in waarde eigendom

De beste van 2 canons: indexcanon of vaste canon

Ingrediënten: advies GWC, uitkomsten consultatie, transparantie in de markt, schuldpositie gemeente, hoogte van de canon bij aanvang. Tip: indexcanon + inspraak.

CPI index of …

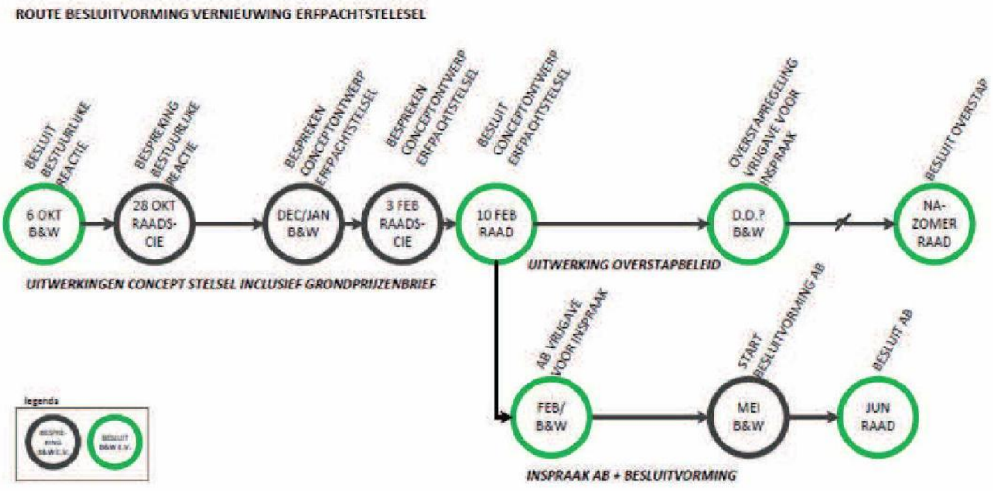
Ingrediënten: onweersproken, onafhankelijk, duurzaam bruikbaar, toepasbaar op Amsterdamse situatie. Tip: CPI

Verplichte afkoop of vrijwillig aangeboden

Ingrediënten: schuldpositie gemeente, woningmarktontwikkeling, beeldvorming, onderscheid tussen commercieel en wonen. Tip: indien interessant eerst verder uitwerken

Een reële prijs bij overstap

Ingrediënten: de tekst in de bestuurlijke reactie, de huidige depreciatie, Tip: eerst inzicht en vervolgens een afweging over korting



Gemeente Amsterdam

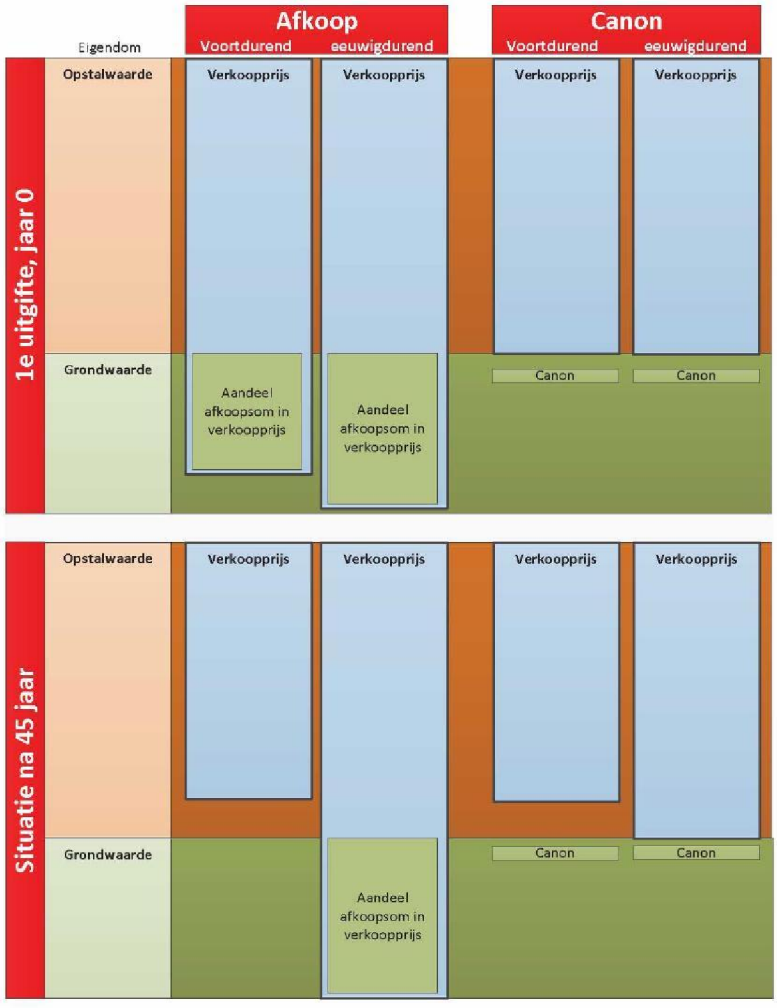
Waarde vastgoed bij verschillende erfpachtsituaties Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen) en wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES

Datum 24 september 2015

Het BT heeft gevraagd om een nader inzicht in de waardeverschillen en financiële effecten van het eeuwigdurende erfpachtstelsel in vergelijk met koop en voortdurend. In onderstaand schema is weergegeven hoe de waardes van vastgoed van een identiek pand zich tot elkaar verhouden bij verschillende erfpachtsystemen, bij canon en afkoop, bij de eerste uitgifte en na 45 jaar. Er wordt vanuit gegaan dat het vastgoed in de tijd in waarde stijgt. De omvang is niet gevisualiseerd om zo puur de verschillen als gevolg van verschillende erfpachtsituaties te kunnen laten zien.



De systematiek van de GWC is anders dan de wijze waarop we nu in het voortdurende stelsel komen tot de grondwaarde, afkoopsom en canon.
Voor nieuwe uitgiftes komt de grondwaarde op dezelfde wijze

tot stand (marktwerking) maar wordt eerst de canon bepaald en van daaruit de hoogte van de afkoopsom.

Om te laten zien wat dit voor de erfpachter ten aanzien van de verkoopprijs betekent is in bovenstaand schema aangegeven hoe de verkoopprijs bij canon en afkoop tot stand komt. Ook is aangegeven hoe die verkoopprijs zich ontwikkelt na verloop van het tijdvak. Hierbij is de marktontwikkeling buiten beschouwing gelaten, wel is de canon schematisch geïndexeerd. Het is een schematische weergave waarmee de situaties wel met elkaar kunnen worden vergeleken maar geen inzicht geven in de absolute verschillen. Ook is belangrijk te realiseren dat deze theoretische benadering zich in de praktijk niet hoeft voor te doen. Als er bijvoorbeeld sprake is van een overspannen markt zullen mensen bereid zijn meer te betalen dan op basis van de onderling verschillende situaties zou worden verwacht. Het waardeverschil tussen eeuwigdurend en voortdurend wordt als volgt zichtbaar:

- Als de gemeente grond eeuwigdurend uitgeeft zal de afkoopsom van die grond hoger zijn dan wanneer die grond voor een voortdurend tijdvak wordt uitgegeven. Op het moment van uitgifte zal bij afkoop de afkoopsom eeuwigdurend 13% tot 30% hoger zijn dan bij voortdurend. De hoogte kan verschillen als gevolg van de actuele disconteringsvoet waarmee de canon netto contant wordt gemaakt.
- Bij een woning die canon betalend is zal er bij eerste uitgifte geen verschil zijn tussen de verkoopprijs en de canon. Wel verschilt de duur van de vastgestelde canon (50 jaar of eeuwigdurend).
  Aan het einde van het tijdvak bij voortdurend zullen kopers niet meer bereid zijn de volledige waarde te betalen (als er sprake is van waardestijging van vastgoed) omdat zij onzeker zijn over de aankomende canon of afkoopsom voor het nieuwe tijdvak. Dit leidt dan tot een lagere verkoopprijs dan bij een eeuwigdurend erfpachtrecht.

Voortdurend en eeuwigdurend financieel vergeleken

Als de gemeente grond met een eeuwigdurend tijdvak in erfpacht uitgeeft, zal de afkoopsom hoger zijn dan wanneer die grond voor een voortdurend tijdvak wordt uitgegeven. De GWC heeft niet aangegeven hoeveel hoger die waarde zou kunnen zijn. Uiteindelijk zal de markt hiervoor de prijs bepalen. Een prijs overigens die naast het aspect van eeuwigdurende erfpacht van veel meer aspecten afhangt. De gemeente beschikt niet over praktijkinformatie op basis waarvan kan worden beredeneerd wat het waardeverschil in de grondwaarde tussen eeuwigdurend en voortdurend is. Uitgaande van het advies van de GWC wordt uitgegaan van een verschil tussen de 13% en 30% van de afkoopsom. In onderstaand schema is in beeld gebracht hoe de verschillen uitpakken als de grondwaarde 15% hoger uitvalt. Vervolgens is in beeld gebracht wat dit betekent voor de verkoopprijs (gelijkblijvende stichtingskosten) en canon respectievelijk afkoopsom. Enerzijds is de uitkomst van eeuwigdurende erfpacht afgezet tegen het huidige erfpachtstelsel, anderzijds is het ook afgezet tegen de situatie dat de methode GWC ook gebruikt zou worden om een voortdurend tijdvak te berekenen.

Dit leidt tot onderstaand overzicht.

NIEUWE UITGIFTE (Illustratie)	EEUWIG DUREND GWC		VOORTDUREND NU	
	canon	afkoop	canon	afkoop
Verkoop prijs	265.000		250.000	
Stichtingskosten	150.000		150.000	
Afkoopsom	115.000[1]		100.000	
Indexcanon GWC laag (2,68%)	3.289			
canon vast GWC laag (4,76%)	5.474			
Indexcanon huidig (3%, Q3-2015)			3.000	
canon 10 jaar vast (1,76%, Q3-2015)			1.760	
afkoopsom		115.000		100.000

Wat kunnen we op basis van dit inzicht, met de onzekerheid van de daadwerkelijke marktwaarde voor eeuwigdurende erfpacht, concluderen:

- De 10 jaar vaste canon bij voortdurend is (door het ontbreken van een bodempercentage van 3%) enorm voordelig ten opzichte van de canon in het eeuwigdurende stelsel. Je zou kunnen zeggen dat door het ontbreken van een bodem bij de 10 en 25 jaar vaste canons er sprake is van een groot financieel verschil dat een verstorend effect op de woningmarkt kan hebben.
    - Voor particuliere uitgiftes betekent dit dat zij een afweging maken of zij bereid zijn de hogere canon te betalen dan de canon 10 jaar vast
    - Het niet leggen van een ondergrens bij vaste canon kan tot het beeld leiden dat het eeuwigdurende stelsel bij canonbetaling een verdubbeling van de lasten bij een erfpachter tot gevolg heeft. Dit beeld is kwetsbaar en ongewenst. Dat zou er voor pleiten om alsnog een ondergrens aan te brengen in het voortdurende stelsel.
- De indexcanon eeuwigdurende erfpacht (die zich binnen een rente bandbreedte beweegt) komt bij de lage bandbreedte vrijwel overeen met de canon zoals die momenteel bij uitgifte voortdurend wordt gehanteerd (3% bodem).
- Als de canonformule GWC ook zou worden gebruikt voor de canonbepaling voor voortdurende erfpacht dan zijn de canoninkomsten gelijk in het voortdurend en eeuwigdurend stelsel.
- Ontbreken van een ondergrens bij vaste canon in voortdurende stelsel maakt eeuwigdurend gevoelsmatig duur en kan daarmee de prijs van eeuwigdurende uitgiftes drukken
- Bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht inclusief het hanteren van de methode GWC voor het canonpercentage zullen de inkomsten voor de gemeente op de korte termijn stijgen. Voor de langere termijn moeten de effecten nog in beeld worden gebracht.

[1] LET OP: waardeverschil eeuwig/voortdurend wordt door de markt bepaald, geen referenties beschikbaar

Canonmethodes nader vergeleken

	Voortdurende erfpacht		Eeuwigdurende erfpacht	
	Nieuwe uitgiftes	Canonherzieningen	Nieuwe uitgiftes	Overstap
Grondwaarde	*VON prijs – stichtingskosten of Grondprijzen door gemeente bepaald*	*Grondwaardes per buurt op basis van marktwaarde - stichtingskosten*	*VON prijs – stichtingskosten of Grondprijzen door gemeente bepaald*	*WOZ-waarde – opstalwaarde (bouwkosten x verouderingsfactor)*
• marktwaarde	*marktwerking*	*Funda onderzoek*	*marktwerking*	*WOZ waardes als uitgangspunt voor de marktwaarde*
• stichtingskosten	*Werkelijke stichtingskosten?*	*2 typologieën, door bouwkostenbureau bepaald*	*160 typologieën, bepaald door bouwkostenbureau*	*160 typologieën, bepaald door bouwkostenbureau*
• verouderingsfactor	*nvt*	*nvt*	*corrigeert de grondwaarde bij een lagere marktwaarde die het gevolg is van laag onderhoud, factor bepaald op basis van onderzoek*	*corrigeert de grondwaarde bij een lagere marktwaarde die het gevolg is van laag onderhoud, factor bepaald op basis van onderzoek*
Canon	*Indexcanon, 10 en 25 jaar vaste canon*	*Indexcanon, 10 en 25 jaar vaste canon*	*Indexcanon en vaste canon*	*Index canon en vaste canon*
• indexcanon	*Bodem van 3%* *Gemm. Rendement langstlopende staatsleningen*	*Geen bodem%* *Gemm. Rendement langstlopende staatsleningen*	*(disconteringsvoet – inflatie) / (1 + disconteringsvoet)*	*(disconteringsvoet – inflatie) / (1 + disconteringsvoet)*
• Vaste canon	*Geen bodem%* *10 jaar: 10 jaar staatslening + 1* *25 jaar: langstlopende staatslening + 1* ***Indexcanon: 3%*** ***10 jaar[1]: 1,84%, 25 jaar:2,17 %***	*Geen bodem%* *10 jaar: 10 jaar staatslening + 1* *25 jaar: langstlopende staatslening + 1* ***1,17%*** ***10 jaar[2]: 1,84%, 25 jaar:2,17 %***	*(disconteringsvoet) / (1 + disconteringsvoet)* ***2,86% - 4,23%*** ***4,76% - 6,10%***	*(disconteringsvoet) / (1 + disconteringsvoet)* ***2,86% - 4,23%*** ***4,76% - 6,10%***
Afkoopsom				
• voortdurend	*Grondwaarde = afkoopsom*	*Grondwaarde = afkoopsom*	*50 jarige canonbetaling omrekenen naar betaling nu (fictief)*	*50 jarige canonbetaling omrekenen naar betaling nu (fictief)*
• eeuwigdurend	*nvt*	*nvt*	*Eeuwigdurende canonbetaling omrekenen naar betaling nu*	*Eeuwigdurende canonbetaling omrekenen naar betaling nu*
'Korting'				
• Depreciatie	*Geen depreciatie*	*10%: vanwege voortdurend* *15%: vanwege bebouwd*	*Geen depreciatie*	*NBT, bestuurlijke keuze*
• Verleiding	*Geen verleiding, marktwerking*	*Geen (verdere) verleiding*	*Geen verleiding, marktwerking*	*NTB, bestuurlijke keuze*
• deskundigen	*Geen deskundigen*	*Circa 40% afslagen ipv 25%*	*Geen deskundigen*	*Bij verplicht: deskundigen* *Vrijwillig: geen deskundigen*

Waardeverschil tussen eigendom en voortdurend

Het BT heeft gevraagd te onderbouwen wat het verwachte waardeverschil is tussen eeuwigdurende erfpacht en koop. Dit waardeverschil is lastig te onderbouwen, hiervoor is geen eenduidige systematiek of breed gehanteerde methodes. Een aantal inzichten op een rijtje:

- De GWC geeft aan dat (op basis van Berlijn) dat een waardeverschil van tussen de 0% en 5% is te verwachten. Verdere onderbouwing ontbreekt.
- TU Delft heeft in 2006 voor de gemeente Den Haag een onderzoek gedaan naar de waarde van eigendom. In de conclusies is aangegeven dat er te weinig transactiegegevens zijn om een onderbouwde conclusie over het waardeverschil te kunnen geven . Uit analyse en gesprekken met vastgoeddeskundigen wordt verwacht dat er een verschil in waarde is van circa 5% bij afkoop en circa 2,75% bij canonbetaling. Omdat er gegevens ontbreken om te kunnen verfijnen wordt voorgesteld om het prijsbeleid te blijven herijken en zo tot het juiste waardeverschil te komen.
  In Den Haag kiezen relatief weinig mensen voor een overstap van eeuwigdurend naar koop. De gemeente heeft het aanvankelijke aanbod aan erfpachters verlaagd om de overstap interessanter te maken maar ook dat heeft niet tot grote aantallen geleid. Blijkbaar wordt het waardeverschil tussen eigendom en eeuwigdurend als beperkt gezien.
- In Utrecht is er voor gekozen om voor de overstap van eeuwigdurend naar koop geen hogere grondwaarde te bepalen. De kosten voor de erfpachter zijn beperkt tot de administratieve kosten die met de wijziging samenhangen (notaris, etc.).

Gemeente Amsterdam

Indexcanon, vaste canon en wijze van indexering Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen) en wethouder Kock (Financiën)
Van Projectteam VES

Datum 24 september 2015

In het BT van 10 september is gevraagd om een nadere informatie voor:
- de keuze voor een index- of een vaste canon
- de wijze van indexering van de indexcanon

Advies van de GWC over canonsoorten
De GWC heeft drie betaalmogelijkheden geadviseerd, met als argument dat de erfpachter zelf kan kiezen welke vorm het beste past bijzijn overige lasten:
- Eeuwigdurende indexcanon
- Eeuwigdurende vaste canon
- Eeuwigdurende afkoop

Uit de methode GWC volgt dat de indexcanon overeenkomt met de gebruikswaarde van het perceel. Bij de vaste canon zal de aanvangscanon hoger zijn dan de gebruikswaarde en zal de vaste canon op de lange termijn steeds lager worden dan de geïndexeerde canon – en dus ook lager dan de gebruikswaarde. De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gerealiseerde prijsontwaarding van het voorgaande jaar. Inflatie is (economisch gezien) geen risico, maar slechts het minder-waard-worden van het betaalmiddel in de loop van de tijd. Het (met een vaste canon uit te sluiten) risico is dan, dat de erfpachter bang is dat zijn toekomstige inkomsten (reëel gezien) zullen dalen.

Vaste canon of indexcanon?
Het BT heeft aangegeven, mede op basis van de consultatie, voorkeur te hebben om te kiezen voor één canonsoort. Bij het maken van een keuze voor een canonsoort spelen de volgende overwegingen en kanttekeningen een rol:
- Een van de ervaren knelpunten bij de AB2000 is, dat erfpachters de keuze tussen een indexcanon, een 10-jaar vaste en een 25-jaar vaste canon niet goed overzien, en niet-transparant vinden

- De GWC geeft niet aan wat de gevolgen voor de transparantie op de woningmarkt zijn, als er twee verschillende AB2016-canons naast elkaar bestaan: is de woningkoper in staat om het waardeverschil te waarderen tussen twee te-koop-staande woningen met AB2015, waarvan de ene een geïndexeerde canon heeft en de andere een vaste canon?
- Twee AB2016-canonsoorten leidt er toe dat de AB2016-afkoopformule voor tussentijdse afkoop minder eenvoudig en transparant wordt.

Advies is daarom om te kiezen voor één canonsoort in de AB2016. Het gevolg is wel dat het advies van de GWC niet geheel overgenomen wordt. Dit kan als "cherrypicking" gezien worden, met alle publicitaire nadelen die dat op kan leveren en met het risico dat derden dat zien als een "opening" om ook andere GWC-onderdelen ter discussie te stellen.

De vraag of de voorkeur uitgaat naar een vaste canon of indexcanon hangt af van de vraag of we de canon zien als een vergoeding voor het grondgebruik of als een financieringsvorm voor de grond.

Bezien vanuit de gebruiksvergoeding

De erfpachter betaalt de canon aan de gemeente als vergoeding voor het gebruik van de grond, die immers van de gemeente is. In deze gedachte komt de canon idealiter overeen met de gebruikswaarde van de grond. Op de zeer lange termijn stijgt de gebruikswaarde van de grond (gemiddeld genomen) ongeveer met de inflatie, zie hiervoor de Herengrachtindex van prof. Eichholtz. Met een vaste canon zou (uitgaande van inflatie over de lange termijn) de gebruiksvergoeding ieder jaar iets lager worden ten opzichte van de gebruikswaarde van het perceel.

De GWC veronderstelt dat de canon dan wel afkoopsom over de gehele (oneindige) erfpachtperiode, netto-contant, overeenkomt met de netto-contante gebruikswaarde van het perceel cq. de erfpachtgrondwaarde. Gelet op de Herengrachtindex (die stelt dat de waarde per jaar gemiddeld met de inflatie toeneemt) komt, bij een geïndexeerde canon, de aanvangscanon overeen met de aanvangsgebruikswaarde van het perceel. Bij een vaste canon daarentegen zal, bij genoemde uitgangspunten, de aanvangscanon hoger uitkomen dan de aanvangsgebruikswaarde van het perceel.
Deze stelling kan ook worden omgekeerd: indien de aanvangscanon overeenkomt met de aanvangsgebruikswaarde van het perceel, geldt (netto-contant) over de lange termijn, uitgaande van de Herengrachtindex, bij een geïndexeerde canon: de netto-contante waarde van de canon komt overeen met de netto-contante gebruikswaarde van het perceel.
Bij een vaste canon geldt echter, indien de vaste aanvangscanon overeenkomt met de aanvangsgebruikswaarde van het perceel, dat de netto-contante waarde van de canon over de hele erfpachtperiode lager is dan de netto-contante gebruikswaarde van het perceel.

Kortom, vanuit de gedachte dat canon een vergoeding is voor het gebruik van de grond, gaat de voorkeur uit naar een jaarlijks geïndexeerde canon.

Bezien vanuit de financiering

Een andere benadering is, dat canonbetaling een financieringsvorm is voor de grond, als alternatief voor (hypothecair gefinancierde) grondaankoop of eeuwigdurende afkoop.
De hypotheekmarkt is dan het referentiepunt. De hypotheekmarkt kent geen geïndexeerde hypotheekvormen. De hoogte van de rentevoet hangt af van de rentevaste periode. Hoe langer deze periode, hoe groter het renterisico voor de geldschieter.
Door veranderde regelgeving op de hypotheekmarkt is de annuïtaire hypotheek tegenwoordig de norm, waar voorheen de aflossingsvrije hypotheek gangbaar was. De annuïtaire hypotheek leidt (gedurende de eerste 30 jaar) tot hogere woonlasten.
Een eeuwigdurende vaste canon is echter het beste te vergelijken met een eeuwigdurende aflossingsvrije hypotheek (een vorm die de Nederlandse markt niet kent).
Uitgaande van inflatie, op de lange termijn, leidt een eeuwigdurende vaste canon ertoe dat:

- De reële waarde van de canon, in de loop van de tijd, steeds lager wordt t.o.v. de gebruikswaarde van het perceel;
- De reële waarde van eventuele tussentijdse afkoop, steeds lager wordt, naarmate de afkoop later plaatsvindt;
- De aanvangscanon hoger is dan bij een indexcanon;
- De reële waarde van de gemeentelijke canoninkomsten ieder jaar afneemt;
- De canon – omdat deze geen relatie meer heeft met de grondwaarde – als een soort belasting wordt gezien;
- De canonstijging bij een tussentijdse wijziging, op lange termijn, niet meer in verhouding staat tot de oude (inmiddels lage) vigerende canon.

Indien de gemeente erfpacht primair als financieringsvorm ziet, concurreert de gemeente feitelijk met de banken en biedt een alternatieve hypotheekvorm aan, zonder aflossingsverplichting en met aantrekkelijke fiscale aspecten. Dit kan leiden tot een stukje "waardecreatie" doordat de woonlasten, bij canonbetaling, lager zijn dan bij afkoop, hetgeen leidt tot extra bestedingsruimte. Deze bestedingsruimte kan, afhankelijk van de casus, neerslaan bij de gemeente, de ontwikkelaar of de erfpachter. De vraag is, of de gemeente het aanbieden van een alternatieve hypotheekvorm tot haar taken moet willen rekenen.

Wijze van indexering

Indien u kiest voor een indexcanon, speelt de vraag met welke indexeringsvoet deze canon jaarlijks aangepast moet worden. De GWC adviseert de gerealiseerde geldontwaarding van het voorgaande jaar als index. Dit is "de inflatie" in de Nederlandse volksmond, waarbij doorgaans de CPI alle huishoudens van het CBS gehanteerd wordt. Er zijn echter ook andere indexeringsvormen mogelijk, bijvoorbeeld:

- Europees geharmoniseerde prijsindex (HICP)
- Prijsontwikkeling Nederlandse koopwoningen (CBS; 2015 = 89% van 2010)
- Prijsontwikkeling Noord-Hollandse koopwoningen (CBS; 2015 = 91% van 2010)
- Economische groei (BBP) voor Nederland (CBS)
- Economische groei (BBP) voor Noord-Holland (CBS)

Voor een breed gedragen index voor het aanpassen van de indexcanon is het van belang dat deze:

- door een gezaghebbend onafhankelijk instituut wordt vastgesteld,
- maatschappelijk onomstreden is,
- structureel beschikbaar is en blijft (omdat de AB2016 eeuwigdurend zijn, moet de index ook nog in het jaar 2238 beschikbaar zijn),
- een relatie heeft met de woningmarkt
- voor alle categorieën erfpachters representatief en logisch is (zowel voor wonen als voor niet-wonen, zowel in Centrum als in Zuidoost),
- niet al te conjunctuurgevoelig is (geen "varkenscyclus")
- niet leidt tot afroming van de woningwaardegroei (Startdocument), maar de gemeente slechts compenseert voor de geldontwaarding,
- tot een betaalbare canon leidt (waardegroei van je woning vertaalt zich pas op het verkoopmoment in je portemonnee, dus zolang je er woont, heb je die nog niet contant beschikbaar),
- Leidt tot een stabiele canoninkomstenreeks voor de gemeentebegroting

In onderstaande tabel zijn deze argumenten gewogen per beschikbare vorm van indexering.

	CPI alle huishoudens	HICP	Koopwon. NL	Koopwon. NH	BBP NL	BBP NH
Gezaghebbend	+	o	+	+	+	+
Onomstreden	+	o	o	o	+	+
Altijd beschikbaar	+	?	+	+	+	+
Woningmarkt	o	o	+	++	o	o
Representatief	+	o	-	o	-	o
Conjunctuur	+	+	--	--	o	o
Betaalbaar	+	o+	-	-	o	o
Gemeentebegroting	+	+	-	-	-	-
Totaalscore	**+**	**o**	-	**o**	**o**	**o**

De "CPI alle huishoudens" voldoet van de onderzochte indices het beste aan deze eisen:

- Wordt iedere maand door het CBS gepubliceerd, deze methode is maatschappelijk algemeen aanvaard en de publicatie is voor iedereen toegankelijk.
- Is maatgevend voor o.a. de Rijksbegroting, cao's, uitkeringen en pensioenen, en zal daarom hoogstwaarschijnlijk tot in lengte van jaren blijven bestaan.
- Op de zeer lange termijn stijgt de gebruikswaarde van de grond (gemiddeld genomen) ongeveer met de inflatie (CPI), zie hiervoor de Herengrachtindex van prof. Eichholtz.
- In normale economische omstandigheden worden veel lonen en uitkeringen met de cpi geïndexeerd (canonindexering met de CPI sluit dus aan bij de portemonnee van de erfpachter).

Andere indices hebben nadelen, die de CPI niet heeft. Vastgoedindices kunnen sterk verschillen per segment (wonen, niet-wonen) of per wijk/stadsdeel (Centrum versus Zuidoost). Specifiek Amsterdamse indices worden niet structureel, algemeen toegankelijk, gepubliceerd door gerenommeerde, onafhankelijke instituten, en zijn bovendien nog steeds een gemiddelde tussen

duurdere en minder dure buurten (dus voor een willekeurige erfpachter niet representatiever dan de CPI).

Advies

Gelet op het bovenstaande, is het advies in inhoudelijke zin om aan te sturen op:

- Omwille van de transparantie van het nieuwe stelsel, niet voor twee, maar voor één canonvorm te kiezen
- Te kiezen voor een indexcanon
- Deze indexcanon jaarlijks met de CPI (reeks alle huishoudens) te indexeren

Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake Afkoop en Uitgifte Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen) en wethouder Kock (Financiën)
Van Projectteam VES (Werkgroep Financieel)

Datum 24 september 2015

In het BT van 10 september heeft u de vraag gesteld of *bij nieuwe gronduitgifte* afkoop verplicht kan worden. Tussen 1990 en 2000 had de gemeente een afkoopverplichting (voor 50 jaar) bij nieuwe uitgifte van woningen. In 2000 heeft de gemeente deze verplichting bewust losgelaten om de erfpachter meer keuze te geven bij nieuwe gronduitgifte. Ten behoeve van het maken van een keuze over al dan niet verplichte afkoop wordt in deze notitie ingegaan op:

1. de gevolgen van vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop
    a. op de gebiedsontwikkeling
    b. op de erfpachtschuld op de gemeentebalans
    c. op het Wet-Hofsaldo
    d. op de maatschappelijke legitimatie van eeuwigdurende erfpacht
2. het effect van het canonpercentage op de verhouding canonbetaling / afkoop bij nieuwe gronduitgifte
3. de verschillende vastgoedsegmenten bij gronduitgifte.
4. de balanseffecten van eeuwigdurende erfpacht vanwege de BBV-voorschriften.

Als bijlage bij deze notitie wordt een alternatieve methode voor gronduitgifte gegeven.

Let op: deze notitie geldt alleen bij nieuwe gronduitgifte; dus niet voor overstap van bestaande rechten (bij overstap blijft erfpachter vrije keuze houden)

Ad 1. Gevolgen van vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop
Vrije keuze bij uitgifte tussen canon of afkoop heeft voor de erfpachter (particulier of ontwikkelaar/belegger) het voordeel van vrije keuze en mogelijk een financieringsvoordeel (mede vanwege het huidige fiscale regime rond erfpacht). Van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgifte van koopwoningen verplichte afkoop. Vanaf 2000 hebben alle erfpachters (behalve corporaties) bij nieuwe gronduitgifte vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop.
Vrije keuze heeft op de korte termijn echter negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën, onder andere voor de schuldpositie op de gemeentelijke balans en de gemeentelijke

leencapaciteit i.v.m. de wet-Hof. Op de lange termijn is een indexcanon positief voor de gemeente wanneer de canoninkomsten de rentelasten overstijgen.

Voordelen van verplichte afkoop bij nieuwe uitgifte zijn:

- Nieuw uitgegeven grond lijkt "zo veel mogelijk op eigen grond", dus is transparanter voor de markt (erfpachter hoeft, voor nieuwe percelen, niet meer te rekenen met het "erfpachteffect")
- Gemeenteschuld neemt niet toe door nieuwe gronduitgifte (de gemeente hoeft niet meer "bankje te spelen" qua grondfinanciering)
- Gemeente loopt geen debiteuren- en renterisico en beheerkosten meer op nieuwe gronduitgifte
- Nieuwe gronduitgifte legt geen beslag meer op de gemeentelijke Wet-Hof-ruimte[1]
- De canonpercentage-discussie (die gevoelig kan liggen bij de overstap) heeft geen gevolgen meer voor de balans- en schuldpositie a.g.v. nieuwe gronduitgifte[2]

Nadeel van verplichte afkoop is dat het een remmende werking kan hebben op de woningproductie. Door canonbetaling nemen de financieringsmogelijkheden van erfpachters toe, zeker nu de regels rond hypothecaire leenruimte en aflossing strenger zijn geworden. Verplichte afkoop kan daarom leiden tot een vermindering van de grond- en de woningproductie. Effecten hiervan zijn dat er minder inkomsten in het Vereveningsfonds komen door tragere gronduitgifte dat dat het doel van minimaal 5.000 nieuwe woningen mogelijk in gevaar komt. Ook kan de vraag worden gesteld, wat – ingeval van verplichte afkoop – nog de meerwaarde is van erfpacht t.o.v. eigen grond. Voor commerciële bestemmingen zit die in het sturen op de overeengekomen bestemming en omvang (bijv. om leegstand op de kantorenmarkt bij te sturen), maar voor koopwoningen geldt dit argument nauwelijks meer (vanwege de vrijstelling voor woninguitbreiding).

Samengevat heeft wel/geen vrije keuze voor afkoop de volgende effecten:

	Vrije keuze canon - afkoop	**Verplichte afkoop**
Effect voor erfpachter	• Meer financieringsmogelijkheden	• Transparantere markt
Effect voor gemeente	• Bevordert woningbouw • Legitimatie erfpachtstelsel	• Schuld neemt niet toe • Geen risico's (rente, inning) • Geen "bankje spelen"

Tot 2010 (tot die tijd was de hypotheekrente veelal vergelijkbaar en soms zelfs lager dan het canonpercentage) koos de meerderheid van erfpachters bij uitgifte voor afkoop. Sinds 2012 is het canonpercentage aanzienlijk lager dan de hypotheekrente en kiezen erfpachters massaal voor

[1] De Wet-Hof beperkt de gemeentelijke leencapaciteit. Per jaar mag de gemeente slechts tot een (door deze wet bepaald) plafond lenen. Wanneer in een jaar veel geleend wordt voor erfpacht, blijft er, door dit plafond, weinig (of geen) leenruimte meer over voor andere beleidsterreinen.

[2] De afgelopen jaren is gebleken dat, naarmate het canonpercentage bij uitgifte lager is, erfpachters minder voor afkoop kiezen. Een lager canonpercentage leidt daarom tot een grotere schuldtoename. Bij het Overstapbeleid lijkt maatschappelijke druk te ontstaan, om het canonpercentage zo laag mogelijk te maken. Wanneer bij uitgifte afkoop niet verplicht wordt, leidt maatschappelijke druk voor een lager canonpercentage, tot een grotere erfpachtschuld op de gemeentebalans.

canonbetaling. Een relatief laag canonpercentage (lager dan de hypotheekrente – afgezien van fiscale en annuïtaire effecten) leidt daarom tot minder afkoop en daardoor tot een sterkere toename van de erfpachtschuld op de gemeentebalans.

Ad 2. Effect van het canonpercentage op de verhouding canonbetaling / afkoop bij nieuwe gronduitgifte

De mate waarin nieuwe uitgifte leidt tot schuldtoename op de balans wordt bepaald door de verhouding canon / afkoop bij nieuwe gronduitgifte. Gesteld kan worden, dat veel erfpachters voor afkoop zullen kiezen, wanneer hun woon- of bedrijfslasten, ingeval van afkoop (die zij al dan niet hypothecair moeten financieren) lager zijn dan bij canonbetaling. In de praktijk zullen veel erfpachters hierbij vooral kijken naar de eerste 10 tot 30 jaar, en minder naar de lange termijn. Voor een deel wordt deze afweging bepaald door factoren die de gemeente niet kan beïnvloeden:

- Rentevoet waartegen erfpachter (bewoner of bedrijf) kan lenen
- Aflossingsverplichting op deze lening
- Fiscale behandeling hypotheekrente en canon (in hoeverre blijven deze aftrekbaar?)

Als vuistregel kan hierbij gelden:

- Relatief laag canonpercentage → canonbetaling is voor veel erfpachters voordeliger dan afkoop → weinig afkoop → erfpachtschuld van de gemeente neemt relatief sterk toe → erfpacht legt relatief groot beslag op Wet-Hof-ruimte
- Relatief hoog canonpercentage → canonbetaling is voor veel erfpachters duurder dan afkoop → veel afkoop → erfpachtschuld van de gemeente neemt beperkt toe → erfpacht legt relatief klein beslag op Wet-Hof-ruimte

Indicatief kan worden gesteld (uitgaande van gemiddeld ca. € 300 mln gronduitgifte per jaar), dat in de periode 2020-2030 de erfpachtschuld door nieuwe gronduitgifte toeneemt met:

- € 2,0 à 2,5 miljard, ingeval van een relatief laag canonpercentage
- € 1,0 à 1,5 miljard, ingeval van een relatief hoog canonpercentage

Wanneer de gemeente de erfpachter, bij nieuwe gronduitgifte, vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop biedt.

Geconcludeerd kan worden dat naarmate het canonpercentage bij gronduitgifte lager is (t.o.v. financieringslasten ingeval van afkoop) de erfpachtschuld op de balans sterker zal toenemen.

Indien voor nieuwe uitgifte het canonpercentage cf. het GWC-rapport wordt gevolgd, kan het canonpercentage lager zijn dan de financieringslasten die erfpachters zouden hebben bij afkoop. Het in dezen volgen van het GWC-rapport leidt in dat geval tot een forse stijging van de erfpachtschuld.

Ad 3. Verschillende vastgoedsegmenten bij gronduitgifte

Gemiddeld genomen wordt in een jaar ongeveer (ruim) de helft van de grondwaarde uitgegeven voor woonbestemmingen en de andere helft voor niet-woonbestemmingen. De grondwaarde voor één Zuidaskantoor kan immers hoger zijn dan de grondwaarde voor 100 koopwoningen.

Voor nieuwe uitgifte van koopwoningen geldt:

Deze categorie gronduitgiften betreft ca. 30% tot 50% van het jaarlijkse uitgiftevolume.

- Dit betreft gronduitgifte aan kleine particulieren. Vrije keuze voor canon bevordert de bouw van koopwoningen, omdat de erfpachter-bewoner voor de grond geen annuïtaire hypothecaire woonlast, maar een aflossingsvrije, fiscaal-aftrekbare canon betaalt
- Het gemeentelijke risico is klein, want het gaat om courante objecten en bij structurele wanbetaling zal de woning (onder druk van de bank) veelal worden verkocht aan een derde
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht lijkt het meest op vol eigendom

Voor nieuwe uitgifte van beleggershuurwoningen geldt:
Deze categorie gronduitgiften betreft ca. 10% tot 20% van het jaarlijkse uitgiftevolume.
- Vrije keuze voor canon bevordert de bouw van huurwoningen
- Het gemeentelijke risico is klein, want het gaat om courante objecten, met een zekere kasstroom (huurinkomsten)
- Het betreft gronduitgifte aan commerciële beleggers (die prima zelf hun grond kunnen financieren, zonder hulp van de gemeente)
- Canonbetaling bij uitgifte van huurwoningen betekent vrije canonkeuze voor particulieren, indien na 15 jaar de woningen worde uitgepond. Deze kunnen dan voor canon kiezen als de belegger bij uitgifte voor canon had gekozen of alsnog afkopen.

Voor nieuwe uitgifte van sociale huurwoningen geldt:
Deze categorie gronduitgiften betreft ca. 2 tot 5% van het jaarlijkse uitgiftevolume.
- Momenteel is afkoop reeds verplicht
- Corporaties kunnen (afkoop van) sociale nieuwbouw WSW-geborgd financieren

Voor nieuwe uitgifte van klein commercieel vastgoed geldt:
Deze categorie gronduitgiften betreft ca. 5% tot 15% van het jaarlijkse uitgiftevolume.
Het betreft o.a. bedrijfsbestemmingen (max. 30% kantoor), kleinschalige detailhandel aan winkeliers, sociaal-maatschappelijk, enz.
- Dit betreft gronduitgifte aan kleine partijen, waarvoor vastgoed en financiering niet de corebusiness zijn. Vrije keuze voor canon maakt de financiering van deze bestemmingen makkelijker omdat zij de grond niet hoeven te financieren.
- Het gaat om relatief kleine bedragen t.o.v. het gemeentelijke uitgiftevolume
- Bij courante functies is het gemeentelijke risico relatief klein (per erfpachter gaat het om relatief kleine bedragen)
- Bij conjunctuur- of trendgevoelige bestemmingen is de kans op faillissement relatief groot (wanneer over 20 jaar bijv. niemand meer wil indoor-skiën, leidt de veiling na faillissement niet tot een andere erfpachter die wel de canon voor een indoor-skihal kan betalen)
- Vanwege de economische levenscyclus van bedrijventerreinen (het risico op verloedering na ca. 30 jaar) bestaat er een reëel risico dat de gebruikswaarde op de lange termijn lager wordt dan de canon (hetgeen tot betaalproblemen kan leiden)

Voor nieuwe uitgifte van groot commercieel vastgoed geldt:
Deze categorie gronduitgiften betreft ca. 25% tot 40% van het jaarlijkse uitgiftevolume.
Het betreft o.a. de uitgifte voor kantoren, hotels en winkelcentra.
- Vrije keuze bevordert de bouw en gronduitgifte en biedt ontwikkelaars mogelijk een financieringsvoordeel

- Het betreft gronduitgifte aan commerciële beleggers (die prima zelf hun grond kunnen financieren, zonder hulp van de gemeente)
- De markten voor kantoren, hotels en detailhandel zijn relatief conjunctuurgevoelig; ingeval van faillissement (of van wanbetaling in een situatie met structurele leegstand) loopt de gemeente bij canonbetaling een aanzienlijk risico
- Afkoop van kantoren bevordert transformatie; doordat de belegger (na afkoop) bij faillissement niets kan afschrijven op de gemeente (want de gemeente heeft geen vordering meer) zal hij eerder geneigd zijn om – zonder te vragen om canonverlaging – te transformeren naar courante bestemmingen

Naarmate voor meer segmenten bij uitgifte afkoop verplicht is, zal de erfpachtschuld minder sterk stijgen.

Risico van verplichte afkoop is vraaguitval of lagere opbrengsten bij de gronduitgiften. Die gronduitgiften, die een relatieve hoge afkoopsom hebben[3] maar door een gunstiger canonpercentage ten opzichte van de hypotheekrente toch haalbaar worden, zullen uitvallen of leiden tot een lagere afkoopsom. Dit kan gezien worden als een probleem, omdat een continue doorgang van gronduitgiftes van belang is voor het Vereveningsfonds. En specifiek voor woningbouw betekent het dat de woningbouwdoelstelling van 5.000 per jaar in gevaar kan komen. Voor uitgifte voor niet-woonbestemmingen geldt echter dat we geen productiedoelstelling hebben voor kantoren, hotels e.d. (zoals wel voor woningen). Het is geen gemeentelijke taak om private commerciële ontwikkelingen marktcontrair overeind te houden [4].

Advies:
- tot een afweging van verplichte afkoop te komen bij de verdere uitwerking (besluitvorming college januari) en hierover niet op dit moment een besluit te nemen.
- De uitwerking per segment vorm te geven (en daarbij de effecten op de markt en schuldpositie nader uit te werken) en daarbij aan te geven of u de volgende uitgangspunten onderschrijft:
    - Koopwoningen → vrije keuze blijven geven tussen canonbetaling en afkoop
    - Sociale huurwoningen → afkoopverplichting handhaven

  En nader wordt uitgezocht:
    - Klein commercieel vastgoed → nog geen voorkeur op dit moment
    - Beleggershuurwoningen → nog geen voorkeur op dit moment
    - Groot commercieel vastgoed → in principe afkoop verplichten

Ad 4. Kennisnemen van de balanseffecten van eeuwigdurende erfpacht vanwege de BBV-voorschriften

Vanwege de BBV-voorschriften ("boekhoudregels voor gemeenten") moet eeuwigdurende erfpacht op de balans anders worden verantwoord dan voortdurende erfpacht. Bij voortdurende

[3] Die dus in een andere gemeente, met eigen grond, tegen deze grondprijs niet haalbaar zouden zijn
[4] Een marktcontrair laag canonpercentage kan, afhankelijk van de manier van uitgeven (één op één, tender of optiecontract),leiden tot een hogere grondopbrengst dan bij verplichte afkoop. Dit kan ertoe leiden dat de gemeente, ingeval van relatief lage canonpercentages, meer VPB over grondexploitaties moet afdragen dan nodig zou zijn ingeval van hogere canonpercentages, dan wel ingeval van verplichte afkoop.

erfpacht mag zowel canonbetalende als afgekochte boekwaarde op de balans worden geactiveerd als *materiele vaste activa*, omdat de gemeente in toekomstige tijdvakken nieuwe inkomsten uit deze rechten zal ontvangen. Tegenover canonbetalende grondwaarde staat momenteel de Leningfondsschuld (ca. € 1,8 miljard); tegenover afgekochte grondwaarde staat momenteel de Erfpachtreserve, die als Eigen Vermogen (EV) geldt (ca. € 4,6 miljard).

De BBV schrijft voor eeuwigdurend afgekochte erfpacht voor, dat deze slechts tegen een symbolisch bedrag (€ 0 of € 1 per recht) mogen worden geactiveerd. Achtergrond is, dat de gemeente in principe nooit meer inkomsten heeft vanuit dit erfpachtrecht, en dus ook geen toekomstig genot eraan kan ontlenen. Voor eeuwigdurende canonbetalende rechten is de BBV minder stellig. Het lijkt erop dat de gemeente Amsterdam de keuze heeft uit de volgende mogelijkheden:

a. *Activering van de canonbetalende rechten tegen de historische boekwaarde*
   Dit sluit aan bij de praktijk van waarderen van eeuwigdurende canonbetalende rechten in Den Haag en sluit aan bij het waarderen van canonbetalende voortdurende rechten in Amsterdam. Bij overstap naar AB2016-canonbetalend vindt er dan geen balansmutatie plaats.
b. *Activering van de canonbetalende rechten tegen de netto-contante waarde van de geraamde canoninkomsten*
   Het is mogelijk om eeuwigdurende canonbetalende rechten te activeren tegen de netto-contante waarde van de toekomstige canons. De eeuwigdurende canonreeks wordt dan netto-contant gemaakt. Deze post valt dan niet meer onder "vaste activa" maar onder "langlopende vorderingen".
   Gevolgen van deze methode zijn:
   - Balanspost vaste activa neemt af en de balanspost langlopende vorderingen neemt toe
   - Bij overstap van een ouder recht is de netto-contante waarde van de vordering hoger dan de huidige boekwaarde. Hierdoor ontstaat een "papieren winst" waarmee een reserve (EV) op de balans kan worden gecreëerd. Deze reserve is "papier", dus geen besteedbaar geld. Door deze reserve verbetert de solvabiliteit.
   - Bij rentedaling heeft de gemeente de mogelijkheid (maar niet de plicht) om de vordering tegen een lagere rekenrente contant te maken, waardoor de balanswaarde van de vordering toeneemt (en daarmee ook de hoogte van bovengenoemde reserve).
   - Bij rentestijging heeft de gemeente de plicht (voor zover zij de rekenrente daadwerkelijk (te) laag had vastgesteld) om de vordering tegen een hogere rekenrente contant te maken, waardoor de balanswaarde van de vordering afneemt (t.l.v. de bovengenoemde reserve).

   Wanneer de gemeente een conservatieve rekenrente hanteert, zal deze situatie zich niet zo snel voordoen. Indien zij echter gekozen heeft voor een lage rekenrente (= hoge reserve) is het risico op verplichte afboeking bij rentestijging groter. Er moet samen met DMC nagegaan worden welke methode de voorkeur heeft en dit zal aan het Bestuurlijk Team worden voorgelegd.

Bijlage: Alternatieve uitgiftemethodes

De huidige AB2000-uitigftesystematiek is (op hoofdlijnen):

- De gemeente berekent een residuele grondwaarde, onder de veronderstelling van 50-jarige afkoop
- Deze grondwaarde wordt ruimschoots vóór de uitgifte gecontracteerd met de ontwikkelaar (bij uitgifte geldt het dan actuele canonpercentage, dat op het moment van grondprijsafspraak nog niet bekend is)
- Op het uitgiftemoment wordt de (reeds gecontracteerde) grondprijs vermenigvuldigd met het actuele canonpercentage
- Op basis daarvan maakt de ontwikkelaar (of erfpachter) de keuze tussen canonbetaling en afkoop

Een alternatief is daarom, om niet meer residueel te rekenen onder de fictie van afkoop, maar residueel te rekenen op basis van canonlasten.
De gemeente onderhandelt en contracteert dan bij uitgifte niet meer o.b.v. grondwaarde of afkoopsom, maar o.b.v. de jaarlijks verschuldigde canon.
De residuele canon wordt dan:

- Wonen: canon = woonlastenruimte -/- (stichtingskosten x hypotheekrente)
- Niet-wonen: canon = huurwaarde -/- (stichtingskosten x BAR)

Gelijktijdig met deze residuele canon kan de gemeente een éénmalige afkoopaanbieding doen, die niet gebaseerd is op het GWC-canonpercentage, maar op de canon-afkoopverhouding (ofwel: "kasgeldvoorkeur") die de gemeente op dat moment wenselijk acht, mede gelet op de gemeentebalans en de beschikbare Wet-Hof-ruimte. Deze afkoopsomaanbieding is tevens de basis voor de BTW en is geldig tot:

- Voor koopwoningen: tot 3 jaar na uitgifte (ontwikkelaar heeft dan de woningen aan bewoners verkocht)
- Overige bestemmingen: tot uitgiftemoment

Wanneer de erfpachter hier niet op ingaat, geldt daarna de reguliere afkoopberekening voor tussentijdse afkoop, die tot een hogere afkoopsom kan komen.
Voordelen van deze alternatieve rekenwijze zijn:

- Erfpachter houdt vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop
- Gemeente kan via verhouding canon/afkoopsom sturen op gemeentebalans en Wet-Hofsaldo
    - Verhouding wordt niet meer bepaald door het (gepolitiseerde) F&F-canonpercentage
- Eventuele verlaging van het GWC-canonpercentage door de Gemeenteraad bij het Overstapbeleid, heeft geen gevolgen meer voor de gemeentebalans en Wet-Hofsaldo bij nieuwe uitgifte
- Er lekken geen ontwikkelwinsten meer weg ingeval het canonpercentage (fors) lager is dan rekenrente waarop residuele grondwaarde was gebaseerd

Deze alternatieve methode betekent echter wel dat:

- De concepttekst van de AB's moet worden aangepast (artikelen uitgifte en canon)
- Nadere uitwerking nodig is voor grondprijsberekening, onderhandeling, fiscale effecten en administratieve afwikkeling.

Gemeente Amsterdam

Korting, depreciatie, reductie of compensatie Kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen) en wethouder Kock (Financiën)
Van Projectteam VES

Datum 24 september 2015

In het Bestuurlijk Team van 10 september 2015 is het onderwerp 'korting' aan bod gekomen. In het Bestuurlijk Team is de behoefte uitgesproken om meer informatie te ontvangen over dit onderwerp.

De term 'korting' kan op verschillende manieren gebruikt worden in combinatie met de waardering van een erfpachtrecht. Daarbij valt te denken aan een korting voor het feit dat het om een bebouwde kavel gaat of een korting voor verouderde bebouwing. Naast 'korting' worden hiervoor de termen depreciatie, reductie of compensatie gebruikt.
Aan de hand van de huidige praktijk, het advies van de grondwaardecommissie en de praktijk in vergelijkbare steden wordt in deze notitie getracht om meer structuur te brengen in dit onderwerp.

Praktijk in het voortdurende stelsel
Het voortdurende stelsel kent verschillende momenten dat de canon wordt vastgesteld. Bijvoorbeeld een tuin-/perceelsuitbreiding, een bestemmingswijziging met economische meerwaarde of een canonherziening einde tijdvak (CHET). Bij de eerste twee mogelijkheden wordt uitsluitend het gemeentelijk beleid toegepast. Canonherzieningen kennen ook een deskundigentaxatie, per deskundigencommissie kan de taxatie-wijze verschillen.
Onderstaand wordt het gemeentelijk beleid en het gebruik van de deskundigentaxaties besproken.

<u>Gemeentelijk beleid</u>
Het gemeentelijk beleid wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld in de 'Grondprijzenbrief', als uitwerking hiervan wordt de 'Handleiding grondprijsbepaling' opgesteld. Hierin zijn de volgende principes opgenomen:

> *"Bij de bepaling van de grondprijzen voor bestaande rechten is de grondprijs bij nieuwe uitgifte van de desbetreffende bestemming het uitgangspunt. Door grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten te baseren op de grondprijs van bouwrijpe grond wordt vermeden*

dat de staat van onderhoud van de opstallen van invloed is op de grondprijs en daarmee dat erfpachters, die opstallen goed onderhouden, benadeeld worden ten opzichte van erfpachters die dat niet doen.
Bij grondprijsbepaling ten behoeve van een canonherziening einde tijdvak is de depreciatiefactor op de grondprijs voor bouwrijpe grond van toepassing. Bij contractuele wijzigingen wordt een reductie op de grondprijzen voor bouwrijpe grond gegeven."

Depreciatiefactor bij canonherziening
Wanneer de gemeente een grondwaarde ten behoeve van een canonherziening einde tijdvak bepaalt, wordt de depreciatiefactor gehanteerd. De depreciatiefactor is door het college van B&W voor 2011 en verder vastgesteld op 0,75 (wat neer komt op een depreciatie van 25%). Voor 2011 hanteerde de gemeente een depreciatiefactor van 0,6 (40%).
Deze depreciatie wordt om verschillende redenen gehanteerd. In erfpacht uitgegeven grond kan niet onverkort vergeleken worden met nieuwbouwgrond. De bebouwde staat van het perceel maakt gebruik van de grond gelijkwaardig aan nieuwbouwkwaliteit namelijk moeilijker. Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht biedt de erfpachter minder mogelijkheden dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel. Bij vernieuwing van opstallen op een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken. Daarnaast is er sprake van een bestaande contractrelatie en heeft de erfpachter geen reëel alternatief anders dan voortzetting van het contract.

Reductiefactor bij contract wijzigingen
Daarnaast kent het gemeentebeleid een reductiefactor. Bij wijzigingen in een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventuele kosten die verbonden zijn met de wijziging. Daarom is een reductie van de (nieuwbouw) grondprijzen op zijn plaats. De reductie wordt toegepast bij 'niet-substantiële wijzigingen', bijvoorbeeld bestemmings- en bebouwingswijzigingen waarbij de uitbreiding/wijziging voor een kleiner oppervlak dan 2.500 m^2 geldt. De reductiefactor is maximaal 25% en loopt op naarmate het erfpachtrecht langer geleden is gevestigd:

Verstreken jaren van erfpacht sinds de 1e uitgifte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	≥15
Reductiefactor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,95	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,80	0,78	0,75

Compensatiekorting bij uitgiftes met bestaande bebouwing
Vergelijkbaar met de reductiefactor is de compensatiekorting, dit is een korting die gegeven wordt bij nieuwe uitgiftes waarbij sprake is van bestaande bouw. Bijvoorbeeld een doorexploitatie, een heruitgifte of een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht. De compensatiekorting wordt gehanteerd om de aspirant erfpachter te compenseren voor het verschil in waarde van bebouwde en bouwrijpe grond. De compensatie houdt verband met de ouderdom van de opstal, met een maximum van 15%:

Ouderdom van de opstallen sinds oplevering	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	≥15
Compensatiekorting	0%	0%	0%	0%	0%	1,5%	3%	4,5%	6%	7,5%	9%	10,5%	12%	13,5%	15%

<u>Gebruik in deskundigen taxaties</u>
In het overgrote deel van de CHET's en bij 'vervroegde wijzigingen' (vervroegde canonherziening, op verzoek van de erfpachter) taxeert een deskundigencommissie het erfpachtrecht om de canon

voor het nieuwe tijdvak te bepalen. Verschillende deskundigencommissies passen daarbij ieder hun eigen manier van taxeren toe.
Door de bank genomen hanteren deskundigen een percentage van 40% als 'depreciatie'. (Let op: hier wordt de term depreciatie in een andere context gebruikt dan de term depreciatie die door de gemeente wordt gebruikt.) Hierbij worden door de verschillende deskundigencommissies verschillende argumenten gehanteerd, de volgende argumenten worden veel gebruikt:

- Er wordt geen bouwrijpe grond geleverd;
- De bestaande bebouwing is niet vrij opleverbaar in verband met gebruik en bewoning;
- Bestendige gedragslijn die veelvuldig wordt toegepast, zowel overheidsinstanties als deskundigen hebben dit percentage in de laatste decennia gebruikt;
- De erfpachter is gebonden aan de gemeente Amsterdam als erfverpachter en kan niet bij een andere 'leverancier' van grond terecht;
- Conform de algemene bepalingen kunnen voor het einde tijdvak geheel nieuwe algemene bepalingen met een geheel andere inhoud worden aangezegd;
- De nieuwe algemene bepalingen zijn niet onderhandelbaar;
- Het verschil in waarde tussen een perceel dat in erfpacht is uitgegeven ten opzichte van een perceel dat in volle eigendom kan worden verkregen;
- Het gelijkheidsbeginsel.

Korting volgens de grondwaardecommissie
In het advies van de grondwaardecommissie wordt gesproken over de verouderingsfactor en korting.

De verouderingsfactor is afhankelijk van het bouwjaar, de ouderdom (op het moment van waarderen) en de staat van onderhoud. Deze variabelen voor het vaststellen van de verouderingsfactor zijn bepaald aan de hand van verkoopcijfers tot en met 2014 in de regio's Amsterdam (exclusief de gemeente Amsterdam), Zuid-Kennemerland en Utrecht. Deze kengetallen zullen periodiek, moet worden getoetst, en zo nodig aangepast, aan nieuwe verkoopcijfers, volgens de grondwaardecommissie. De grondwaardecommissie heeft dit in haar toelichting ook wel de depreciatie van de opstallen genoemd. Zij gebruiken het woord depreciatie dus in een andere context.

Het advies van de grondwaardecommissie spreekt niet van enige compensatie, reductie of depreciatie, bij vaststelling van de grondwaarde en de canon. De argumenten die de gemeente in het huidige beleid gebruikt voor deze percentages zijn immers al op een andere wijze verwerkt in de methode die de grondwaardecommissie gebruikt. Over het onderwerp korting geeft de grondwaardecommissie het volgende aan:

> *"Erfpachters zullen een aanbod voor omzetting naar eeuwigdurende erfpacht vergelijken met hun huidige situatie. Canonherzieningen uit het verleden laten zien dat er veel kortingen en afslagen op de grondwaarde zijn toegepast. Een aanbod van de gemeente voor een afkoop of een omzetting naar eeuwigdurende canon zonder een korting heeft in die gevallen nagenoeg geen kans van slagen. De korting die wordt gegeven aan de erfpachters met een reeds herziene canon, zal echter ook moeten worden aangeboden aan alle andere erfpachters; anders zou er een oneerlijke situatie ontstaan.*

De gemeente dient te bepalen hoeveel zij kan en wil 'investeren' om eeuwigdurende erfpacht een aantrekkelijk alternatief te maken voor de erfpachters. Wij constateren dat voor woningen in de huidige taxatiepraktijk kortingen van 40% worden gehanteerd en voor niet-woningen 25%. Lagere kortingspercentages zullen de overstap naar eeuwigdurende erfpacht waarschijnlijk beperken, maar het bepalen van deze kortingen is aan de gemeente.'

Schematisch weergegeven

Naam	Wanneer	Reden	Hoeveel
Depreciatiefactor gemeente	Grondwaardebepaling bij CHET.	Reeds uitgegeven grond kan niet onverkort vergeleken worden met nieuwe uitgiften.	Factor 0,75.
Reductiefactor gemeente	Grondwaardebepaling bij 'niet-substantiële wijzigingen', bijvoorbeeld (kleine) bestemmings- en bebouwingswijzigingen.	Bij wijzigingen in een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventuele kosten die verbonden zijn met de wijziging.	Maximaal factor 0,75, afhankelijk van leeftijd van het erfpachtrecht.
Compensatieregeling gemeente	Uitgifte van bebouwde grond.	Verschil waarde bouwrijpe en bebouwde grond.	Maximaal factor 0,85, afhankelijk van leeftijd van de opstal.
Depreciatiefactor deskundigencommissie	Grondwaardebepaling door deskundigen bij CHET of vervroegde wijziging.	Geen bouwrijpe grond, opstal niet vrij opleverbaar en bestendige gedragslijn.	Doorgaans factor 0,6.
Verouderingsfactor (depreciatie) GWC	Bepaling opstalwaarde.	Veroudering beïnvloedt de opstalwaarde.	Tussen factor 0,5 en 1,2, afhankelijk van veroudering.
Korting GWC	Grondwaardebepaling.	Consistentie met huidig beleid en aantrekkelijk maken van eeuwigdurende stelsel.	Nader te bepalen door college van B&W.

Korting in andere gemeentes

Zoals ook de grondwaardecommissie aangeeft worden er in andere gemeentes kortingen gegeven bij de overstap van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Een aantal voorbeelden:

- Rotterdam geeft 40% korting op de berekende grondwaarde bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit percentage kent geen technisch inhoudelijke onderbouwing maar is het percentage dat door de gemeenteraad is vastgesteld om de overstap mogelijk te maken. Een gebaar naar de erfpachter werd als noodzakelijk gezien.
- Den Haag geeft 55% korting op de berekende grondwaarde van een onbebouwd perceel bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Dit percentage kent geen technisch inhoudelijke onderbouwing maar is het percentage dat bestuurlijk is gekozen om de overstap mogelijk te maken. Meerdere rechtszaken hebben met betrekking tot dit

percentage plaatsgevonden, waarbij de gemeente Den Haag steeds in het gelijk is gesteld.

Hoe komen we tot een korting bij de overstap in Amsterdam

Alvorens tot een korting te komen voor de overstap in Amsterdam moet een aantal stappen nog worden doorlopen:

- Wat zijn de grondwaardes en canonbedragen die voortkomen uit de methode GWC?
- Wat zijn de grondwaardes en canonbedragen die voortkomen uit de methode GWC als je die toepast voor een tijdvak van 50 jaar?
- Hoe verhoudt de methode GWC voor een tijdvak van 50 jaar zich tot de huidige grondwaardes en canonbedragen in het voortdurende stelsel?
- Vervolgens kan worden gekeken hoe de depreciatie in het huidige stelsel zich zou moeten verhouden tot de methode GWC in het eeuwigdurende stelsel om gelijkwaardig te zijn.
- Als laatste is dan de vraag aan de orde of de gemeente erfpachters wil verleiden om over te stappen en daarvoor een korting zou willen inzetten als methode. Hierbij zijn nog verschillende opties:
    - Korting die afloopt in de tijd (nu overstappen is voordeliger dan later overstappen);
    - Korting die afhankelijk is van het segment of het huidige erfpachtrecht (per AB verschillend bijvoorbeeld).

Samenhang kortingsfactor en canonpercentage

Bij een overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht is er een samenhang tussen de kortingsfactor en het canonpercentage. Om een voorbeeld te geven:

De erfpachtgrondwaarde bij overstap (zonder korting is €100.000,-

Bij een kortingsfactor van 0,75 en een canonpercentage van 2,8% wordt de canon €2.100,-

Bij een kortingsfactor van 0,60 en een canonpercentage van 3,5% wordt de canon eveneens €2.100,-

In dit voorbeeld komt de canon op eenzelfde bedrag uit voor de erfpachter. Wel leidt deze uitkomst tot een verschillend afkoopbedrag. Onder de veronderstelling dat de afkoopsom gelijk is aan:

[erfpachtwaarde x kortingsfactor]

leidt een kortingsfactor van 0,75 tot een afkoopsom van €75.000,- en een kortingsfactor van 0,60 tot een afkoopsom van €60.000,-. Terwijl het om de afkoop van dezelfde canon gaat. Verwacht wordt dat, bij een lager canonpercentage, erfpachters bij overstap meer voor canonbetaling zullen kiezen, en minder voor afkoop.

Communicatie

Uit bovenstaand overzicht komen de vele verschillende termen die gebruikt worden voor korting naar voren. Deze verschillende vormen leveren een verwarrend beeld op. De nuances en afhankelijkheden die hierin zitten gaan snel verloren in de beeldvorming. Vanuit dit oogpunt, maar ook vanuit de transparantie en vergelijkbaarheid bezien, zijn meerdere vormen van korting wellicht niet gewenst.