Reactie [redacted] op MWC

14-01-2016

Canonpercentage

De MWC noemt op blz. 31 drie methoden voor het canonpercentage:

1. het netto aanvangsrendement van vastgoedbeleggingen
2. de marktconforme financieringskosten
3. een rendementseis in de vorm van een disconteringsvoet.

Op blz. 32 stelt de MWC: "*De gemeente zou zich in beginsel kunnen opstellen als een commerciële bank die uit is op een winstgevende financiering. Zij zou echter ook kunnen opteren voor een rente die de kosten dekt die gemaakt zijn bij de ontwikkeling van de grond in kwestie. Zij zou ook aansluiting kunnen zoeken bij de gemiddelde rentekosten van de gemeente*".

De MWC kiest voor optie 3 (een rendementseis in de vorm van een disconteringsvoet) en beargumenteert niet, waarom zij de gemeente als financier beschouwt, en niet kiest voor bijv. optie 1, het netto aanvangsrendement van vastgoedbeleggingen.

De MWC stelt dat administratiekosten niet in de canon versleuteld moeten worden, maar separaat zichtbaar moeten worden gemaakt. De gemeente deelt deze stelling praktischerhalve niet, omdat:

- versleuteling in de canon maakt dit onderdeel fiscaal aftrekbaar; separate inning niet
- versleuteling in de canon leidt tot één integrale, overzichtelijke woonlast voor de erfpachter; separate inning (al dan niet als variabel bedrag) maakt de woonlasten minder overzichtelijk

De MWC komt tot een canonpercentage, gebaseerd op staatsleningen +0,6%-punt opslag, voor het feit dat de gemeente momenteel ca. 0,5%-punt duurder leent dan het Rijk, vermeerderd met een geringe opslag voor debiteurenrisico.

De MWC rekent echter niet een opslag voor het lange-termijn renterisico (dat de gemeente, na afloop van de huidige lening, tegen een hogere rente moet herfinancieren). Terwijl dit risico, zeker bij de huidige extreem lage marktrentes, zeer manifest aanwezig is.

Achteraf blijkt, waarom de MWC geen rekening houdt met dit renterisico: de MWC stelt voor, dat de gemeente dit risico iedere 10 jaar op de erfpachter afwentelt, door de canon (evenals in het Haagse model) iedere 10 jaar te herzien aan de hand van de dan actuele staatsrente (+0,6%-punt opslag). Hiermee wordt de canon (ook al noem je hem nog wel eeuwigdurend) echter niet meer wat de gemeente beoogt: de gemeente wil één voorspelbare eeuwigdurende canon, die niet leidt tot onvoorspelbare toekomstige schommelingen in de woonlasten.

De MWC stelt dus een constructie voor, waarbij de erfpachter minder zekerheid heeft over zijn woonlasten op de middellange termijn, om daarmee (in de huidige markt) een lagere aanvangscanon aannemelijk te kunnen maken. De MWC "geeft" de erfpachter eigenlijk op korte termijn een korting, in ruil voor onzekerheid op de middellange termijn.

Veelzeggend is, dat de MWC in "*Topic #7 Zekerheid over erfpachtlasten, nu en in de toekomst*" met geen woord rept over de toekomstige canonschommelingen, waarmee de gemeente het renterisico op de erfpachter zou moeten afwentelen...

Verder geldt t.a.v. het canonpercentage het volgende:

De gemeente opteert (in lijn met de GWC) voor één canonpercentage voor alle AB2016-rechten:

- zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor overstap
- zowel voor wonen als voor niet-wonen

De MWC stelt echter op blz. 59:

f. En adviseert u bij hierbij onderscheid te maken tussen particuliere, maatschappelijke en commerciële erfpachters?
Antwoord vraag 4f: Ja, in dit rapport hebben wij ons gericht op particuliere erfpachters van woningen. Voor maatschappelijk- en commercieel vastgoed kunnen andere overwegingen een rol spelen.

En op blz. 32, voetnoot 8 stelt de MWC:

Hier is geabstraheerd van de discussie over oneigenlijke staatssteun, die zegt dat marktconforme tarieven zouden moeten worden gehanteerd. In dit rapport richten wij ons vooral op particulieren en niet op erfpachten voor commercieel vastgoed.

Wanneer de gemeente de MWC zou volgen, zouden er dus verschillende percentages moeten gelden voor woonbestemmingen en voor niet-woonbestemmingen.

De MWC gaat ook niet in op de scheve manier van afkoopberekeningen die zij voorstelt: enerzijds pleit zij voor eeuwigdurend afkopen tegen 17x de jaarcanon, maar op blz. 32 stelt zij: "*Dit betekent onder andere dat ook de disconteringsvoet die gebruikt wordt voor het berekenen van het afkoopbedrag gelijk moet zijn aan het canonpercentage*". Afkopen tegen een disconteringsvoet van 1,9% leidt niet tot een factor van 17x, maar van 52,6x.
Anderzijds leidt een afkoopfactor van 17x niet tot een disconteringsvoet resp. canonpercentage van 1,9%, maar van 5,9%. Hier lijken de aanbevelingen van de MWC te leiden tot een stuk financiële inconsequentie, met een factor 3.

Verder gaat de MWC niet in op de gevolgen van het canonpercentage voor:

- de marktwaarde (resp. ontwikkelwinsten) bij nieuwe gronduitgifte (kortheidshalve verwijst de gemeente naar de Raadsvoordracht van 25 november 2015 inzake het canonpercentage, waarin is uitgewerkt dat een canonpercentage lager dan de hypotheekrente, leidt tot een prijsopdrijvend effect dan wel ontwikkelwinsten bij nieuwe gronduitgifte).
- het effect op de bereidheid tot afkoop: grosso modo geldt dat erfpachters, bij een canonpercentage lager dan de hypotheekrente, nauwelijks (eeuwigdurend) zullen afkopen, maar massaal voor canonbetaling zullen kiezen. Hiermee wordt het uiteindelijke doel, nl. eeuwigdurende afkoop, nooit gerealiseerd.
- Feitelijk komt het bovenstaande erop neer, dat een deel van de "korting bij overstap" alleen geldt voor wie canonbetaling kiest (nl. korting via een extreem laag canonpercentage), maar niet geldt, voor wie kiest voor eeuwigdurende afkoop.
- het bovenstaande afkoopremmende effect van de methode-MWC leidt tevens tot een onevenwichtige erfpachtbalans: bij nieuwe uitgifte van woningen wordt massaal gekozen voor canonbetaling, en nauwelijks voor afkoop, waardoor de gemeente veel vreemd vermogen moet aantrekken, waar nauwelijks eigen vermogen tegenover staat.