Definitief
Versie 2
10 januari 2013

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Erfpacht in beweging

Eindbeeld erfpacht op basis van totaalprijs

(10)(2e)

i.s.m. Ortec Finance

(10)(2e)

Inhoud

1	**Inleiding**	**5**
Deel 1: Werking canonformule		**7**
2	**De canonformule**	**9**
2.1	Achtergrond canonformule	9
2.2	Effect formule	9
2.3	Tabel grondprijzen	9
2.4	De canonformule	10
2.5	Voorbeeld	13
Deel 2: Effecten en overgangsregeling		**15**
3	**Effecten**	**17**
3.1	Generieke effecten	17
3.2	De canoninkomsten, terugblik en doorkijk	18
3.3	Samengevat	20
4	**Overgangsregeling**	**21**
4.1	Doelgroepen en prikkels	21
4.2	Prikkel 3	22
5	**Conclusie en aanbevelingen**	**25**
Bijlagen		**27**
Bijlage 1	**Gehanteerde onderzoeksmethode**	**29**
Bijlage 2	**Grondquote per schaal**	**33**
Bijlage 3	**10 Voorbeelden**	**35**
Bijlage 4	**Reactie Ortec Finance**	**39**
Bijlage 5	**Overgangsregeling**	**43**
Bijlage 6	**Canon of afkoop**	**49**

1 Inleiding

Naar aanleiding van het overleg met de wethouders Van Poelgeest, Asscher en Wiebes over de modernisering van het erfpachtstelsel op dinsdag 13 november 2012 wordt hierbij een nadere toelichting gegeven op de effecten van de canonformule en de financiële gevolgen ervan voor de gemeente en de erfpachter.

Opbouw van dit rapport / leeswijzer
Dit rapport bestaat uit twee delen. In deel 1 wordt ingegaan op de werking van de canonformule. Deel 2 geeft de effecten weer die volgen uit de canonformule voor de betrokken partijen en de financiële gevolgen van de invoering van de canonformule voor de gemeente en de erfpachter. De financiële effecten zijn in samenwerking met Ortec Finance berekend. Deze rapportage, opgesteld door het OGA, geeft daarvan de resultaten weer. Als bijlagen zijn daarnaast opgenomen de gehanteerde onderzoeksmethodiek, de mogelijkheden voor canon en afkoop en aanvullende informatie met betrekking tot de overgangsregeling.

Achtergrond
De technische sessie van 18 januari is de vijfde sessie met betrekking tot de modernisering van het erfpachtstelsel. Indien voor het lezen van deze rapportage extra achtergrondinformatie gewenst is wordt verwezen naar de rapportages van de sessies van 24 september (*Modernisering erfpachtstelsel, nieuwe algemene bepalingen voor woningen*) en 13 november (*Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling*) en de notitie *aanvulling op de eerder toegezonden rapportage Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling* waarin de keuze is voorgelegd om in plaats van de WOZ-waarde uit te gaan van de totaalprijs.

Omvang
De canonformule heeft betrekking op koopwoningen op erfpacht. In totaal zijn er in Amsterdam circa 73.000[1] koopwoningen op erfpacht. Het totaal aantal koopwoningen (erfpacht en eigen grond) in Amsterdam is 119.100[2] op een totale woningvoorraad van circa 395.000 woningen.

Aandachtspunt
De rapportage geeft de werking van de canonformule en de gevolgen daarvan weer. Uiteraard speelt ook het juridische aspect een grote rol. Juridische zaken van het OGA is onderdeel van het projectteam modernisering en heeft vanuit haar rol meegedacht aan de modernisering. Dit laat onverlet dat zowel het voorstel voor de nieuwe canonformule, als ook de overgangsregeling nog nader op juridische finesses moeten worden uitgewerkt. Kortom, de rapportage moet vertaalt worden naar de nieuwe AB's en aanvullend beleid.

[1] Gegenereerd op basis van verhouding woningen op erfpacht / vol eigendom uit transactiedata 1990 – 2011 en totaal aantal koopwoningen in Amsterdam
[2] Bron: Wonen in Amsterdam 2011, Stand van zaken

Deel 1: Werking canonformule

2 De canonformule

Dit hoofdstuk beschrijft de opbouw van de canonformule, de uitwerking van de canonformule op individuele erfpachtrechten en de optie om ook bij de canonformule te kiezen voor een vorm van afkoop.

2.1 Achtergrond canonformule

De canonformule heeft in de voorgaande technische sessies vorm gekregen op basis van een aantal opgestelde randvoorwaarden.

- Transparant en makkelijk te begrijpen
- Inhoudelijk goed onderbouwd
- De uitkomst van de canonformule moet objectief zijn bepaald en onomstreden (alleen gebruik maken objectieve en onomstreden gegevensbronnen)
- Het moet leiden tot een realistische (marktconforme) uitkomst
- Hij moet juridisch houdbaar zijn
- Hij moet maatschappelijk aanvaarbaar zijn

Op basis van deze randvoorwaarden is de canonformule vormgegeven. Voor een uitgebreidere toelichting van de achtergrond van de canonformule wordt verwezen naar de eerdere rapportages met betrekking tot de nieuwe AB's (*Canonherziening op basis van de WOZ-waardebepaling*, d.d. 25 oktober 2012 en *Uitwerking ten behoeve van de tweede technische sessie*, d.d. 5 september 2012)

2.2 Effect formule

In het huidige stelsel zijn de verschillen tussen eigen grond en erfpacht niet volledig terug te zien in de totaalprijzen. Met de invoer van de nieuwe canonformule valt de totaalprijs uiteen in twee delen:

1 Een grondwaarde op basis van de canonformule;
2 De prijs die de verkoper voor zijn of haar woning ontvangt.

De canoninkomsten voor de gemeente die volgen uit het toepassen van de canonformule volgen daardoor op kortere termijn de markt dan de canoninkomsten in het huidige systeem. Woningen wisselen gemiddeld eens in de 9 jaar van eigenaar, de huidige tijdvakken lopen 50 jaar.

2.3 Tabel grondprijzen

Om een idee te geven wat de grondprijzen op basis van de canonformule zijn is hieronder een tabel weergegeven van grondprijzen bij verschillende totaalprijzen (grond + opstallen) op basis van prijspeil 2012. Op basis van onderstaande grondprijzen per m^2 gbo, het

oppervlak van de woning en het canonpercentage kunnen de erfpachtlasten berekend worden.

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

2.4 De canonformule

De totaalprijs (grond plus opstallen) is in het voorstel voor de nieuwe AB's leidend voor de hoogte van canon. Erfpachters zullen bij de aanschaf van hun woning veel nadrukkelijker te maken hebben met het verschil in waarde van een woning op erfpacht, die duidelijk uitgesplitst wordt in de verkooprijs (opstalwaarde) voor de verkoper van het erfpachtrecht en de grondwaarde, die aan de gemeente toekomt.

De grondwaarde staat in verhouding tot totaalprijs per m^2 gbo van de woning. Deze verhouding is uitgerekend op basis van een genormeerd residuele grondprijs (zie bijlage 2). De verhouding kan ook aangeduid worden als een grondquote. Op basis van de analyse van de genormeerd residuele grondprijs is de canonformule opgesplitst in twee schalen:

- Basisschaal (van toepassing tot en met drempelbedrag)
- 2de schaal (van toepassing vanaf drempelbedrag)

Voor dat deel van de totaalprijs dat valt onder het drempelbedrag wordt de opstal- en grondwaarde verdeling van de basisschaal toegepast. Voor het bedrag van de totaalprijs dat boven het drempelbedrag valt wordt de opstal- en grondwaardeverdeling van de 2de schaal toegepast. Het drempelbedrag verschilt voor een- en meergezinswoningen.

Ad. Basischaal
De waarde per m² van de basisschaal heeft een nauwe relatie met de productiekosten van woningen. Als gevolg daarvan hebben woningen met een dergelijke waarde nauwelijks een grondwaardecomponent in zich. Daarom heeft de basisschaal een lage grondquote.
Bij de uitwerking van deze formule in de nieuwe Algemene Bepalingen kan het vaste bedrag (de drempelwaarden in de basisschaal) worden aangepast met bijvoorbeeld de CPI (inflatie). Er kan ook worden gekozen om het bedrag met een bouwkostenindex te

indexeren zoals deze bijvoorbeeld door de BDB[3] worden gepresenteerd. Op die manier volgt het vaste bedrag de ontwikkeling van de productiekosten van woningen en blijft de canon een beter verband houden met de residuele grondwaarde. Daarmee neemt de kans toe dat de formule op de lange termijn houdbaar blijft en voldoet de formule aan het uitgangspunt dat de grondwaardestijging aan de gemeenschap moet toekomt.

Ad. 2de schaal
Bij de tweede schaal is de grondquote hoog. Alles wat een woning meer waard is dan de productiekosten (cq. basisschaal) is voornamelijk grondwaarde en voor een klein deel een duurdere bouwlocatie (met hogere productiekosten) of hoogwaardigere afwerking van de woning. In het huidige grondprijsbeleid resulteert een hogere waarde dan de (minimale) productiekosten voor ongeveer 70% in een hogere grondwaarde.

Canonberekening voor eengezinswoningen

basisschaal				
≤ € 1.500 per m² gbo	**x**	grondquote van 5%	**x**	oppervlakte woning
		+		
2de schaal				
> € 1.500 per m² gbo	**x**	grondquote van 70%	**x**	oppervlakte woning
		x		
		Canonpercentage		

Canonberekening voor meergezinswoningen

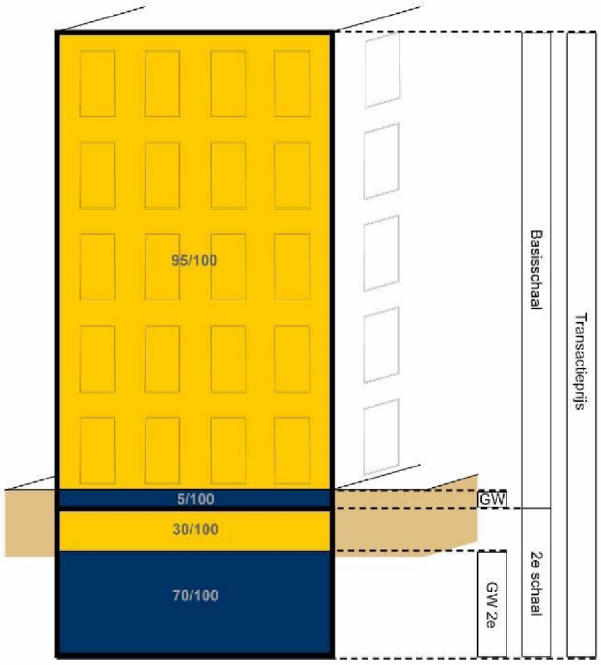
basisschaal				
≤ € 2.000 per m² gbo	**x**	grondquote van 5%	**x**	oppervlakte woning
		+		
2de schaal				
> € 2.000 per m² gbo	**x**	grondquote van 70%	**x**	oppervlakte woning
		x		
		Canonpercentage		

[3] BDB geeft op het gebied van kostenontwikkelingen binnen woning-, utiliteitsbouw en grond-, weg- en waterbouw indexcijfers uit.

De formule ziet er grafisch weergegeven als volgt uit voor een- en meergezinswoningen:



Basisschaal	≤ € 1.500,- per m² gbo
2e schaal	> € 1.500,- per m² gbo
GW	Grondwaardedeel gerelateerd aan basisschaal
GW 2e	Grondwaardedeel gerelateerd aan de 2e schaal



Basisschaal	≤ € 2.000,- per m² gbo
2e schaal	> € 2.000 per m² gbo
GW	Grondwaardedeel gerelateerd aan basischaal
GW 2e	Grondwaardedeel gerelateerd aan 2e schaal

Ad. Canonpercentages
De canon moet de periodieke betaling voor de grond representeren. Door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een canonpercentage kan de canon worden verkregen. In feite wordt met het canonpercentage de grondwaarde omgezet in maandlasten, net zoals de hypotheekrente de maandlasten bepaalt van de hypotheek. De hypotheekrente en het canonpercentage zijn beide onderdeel van de vastgoedfinanciering en hebben logischerwijs een relatie met elkaar. In 2000 is gekozen om het canonpercentage ieder kwartaal te baseren op de actuele momentopname van het rendement op langlopende Nederlandse staatsleningen, zonder verdere toeslag.

De staatsrente is echter conjunctuurgevoelig en door ontwikkelingen op de financiële markten is het verschil (de spread) tussen staatsrente en hypotheekrente de laatste jaren fors toegenomen. Het rendement op staatsleningen ligt doorgaans lager dan het percentage waartegen de gemeente langlopend kan lenen en ook dit verschil is de laatste jaren fors toegenomen. Momenteel daalt de staatsrente tot extreem lage waarden waardoor de gemeente extreem lage canonpercentages moet hanteren. Bij nieuwe uitgiften liggen de canoninkomsten over de eerste jaren aanmerkelijk lager dan de gemeentelijke financieringslasten van de grondwaarde.

Voor het canonpercentage dat wordt opgenomen in de AB13 zijn de volgende uitgangspunten van belang:
- Het canonpercentage moet herleidbaar en transparant zijn;
- Het canonpercentage sluit aan bij en heeft een relatie met de rentes op de vastgoedmarkt;
- Voor erfpachters is minimaal een half jaar van te voren het canonpercentage bekend zodat er bij de aankoop van een woning rekening mee gehouden kan worden (koopovereenkomst en transactiemoment liggen doorgaans uit elkaar)
- Canonpercentages jaarlijks vast stellen, en niet per kwartaal, om zoveel mogelijk duidelijkheid het scheppen richting de erfpachter.

Geadviseerd wordt om gezamenlijk met DMC nader onderzoek doen naar een geschikt percentage wat voldoet aan de genoemde uitgangspunten.

2.5 Voorbeeld

Een meergezinswoning van 95 m^2 nabij Stadspark Osdorp, wordt in 1999 gekocht voor in totaal € 112.000. De waarde wordt conform de canonformule verdeeld in een opstalwaarde van € 106.400 en een grondwaarde van € 5.600. De opstalwaarde is de koopsom die de vorige eigenaar ontvangt. De koper kan deze desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd. In 2008 wordt de woning verkocht en de koper is bereid in totaal € 196.500 te betalen. De waarde wordt conform de canonformule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 173.365 (de koopsom die de vorige eigenaar ontvangt) en een grondwaarde van € 23.135. In 2010 wordt de woning weer verkocht en de koper is bereid € 138.000 in totaal te betalen. De waarde wordt conform de formule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 131.100 (koopsom) en een grondwaarde van € 6.900. De opstalwaarde / koopsom kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

In bijlage 3 staan acht andere fictieve voorbeelden gegeven wat de uitwerking van de nieuwe wijze van canonbepaling met de canonformule heeft op de individuele woningbezitter.

Deel 2: Effecten en overgangsregeling

3 Effecten

Om de effecten op de huizenmarkt weer te geven zijn er twee beelden geschetst. Het eerste beeld is op generiek niveau en geeft een idee van hoe de Amsterdamse huizenmarkt er uit komt te zien als alle woningen op erfpacht de nieuwe AB13 hebben. Het tweede beeld betreft de verandering van de canoninkomsten voor de gemeente op basis van een analyse van het verleden en de toekomst.

3.1 Generieke effecten

De generieke gevolgen voor de woningmarkt zijn opgesteld op basis van een brainstorm waarbij woningmarkt- en erfpachtdeskundigen van het OGA aanwezig waren. Ook was (10)(2e) (10)(2e) (auteur van de *Second opinion Canonherziening op basis van WOZ-waarde*) namens Ortec Finance aanwezig. Onderstaande gevolgen zijn een verslag van de uitkomsten van de brainstorm. De reactie van Ortec Finance op het verslag is weergegeven in bijlage 4.

Let wel, het betreffen hier de effecten wanneer de nieuwe AB's op het grootste deel van de erfpachtrechten van toepassing is. De overgangsregeling (zie hoofdstuk 5) zorgt ervoor dat de erfpachters gecompenseerd worden voor eventuele nadelige financiële effecten van het wijzigen van de AB's tijdens de overgangsfase.

Gevolgen op de huizenmarkt
Canonherziening op basis van de totaalprijs, heeft gevolgen voor de huizenmarkt in Amsterdam en hoe deze functioneert. Uiteraard is de omvang van de gevolgen afhankelijk van het aantal rechten wat omgezet wordt naar de nieuwe AB's. Hoe meer rechten er worden omgezet, hoe groter de omvang zal zijn. Het is moeilijk om exact te voorspellen wat de gevolgen zullen zijn, onderstaande gevolgen geven wel een beeld hiervan.

Effect op de totaalprijs
In het huidige stelsel zijn de verschillen tussen eigen grond en erfpacht niet volledig terug te zien in de totaalprijzen. Met de invoer van de nieuwe canonformule valt de totaalprijs uiteen in twee delen:
3 Een grondwaarde op basis van de canonformule;
4 De prijs die de verkoper voor zijn of haar woning ontvangt.
Het verschil tussen woningen op erfpacht en woningen op eigen grond zal hierdoor duidelijker zichtbaar worden. De totaalprijzen van woningen met een erfpachtrecht onder AB13 zullen dezelfde ontwikkeling door maken als de rest van de huizenmarkt. Verschil is echter dat de totaalprijs, zoals hierboven al is aangegeven, in twee delen uiteenvalt.

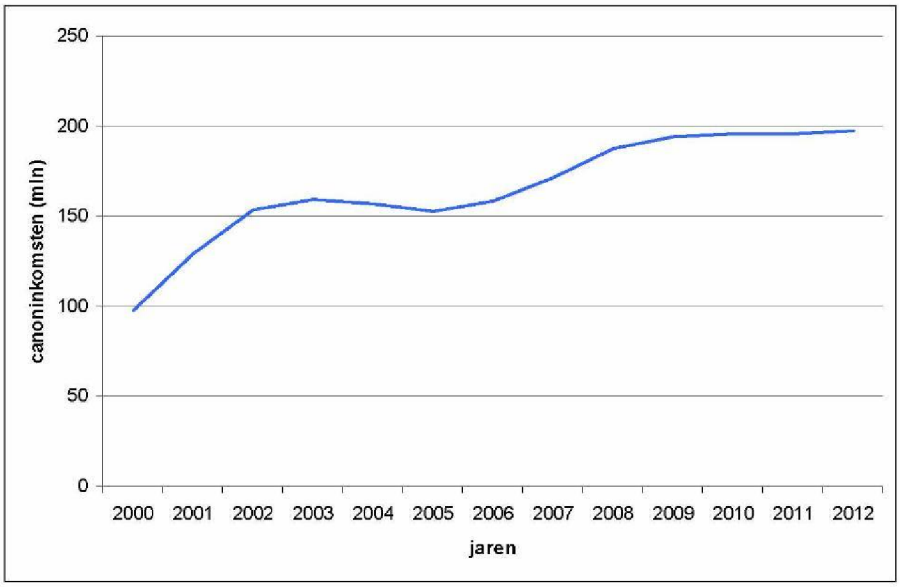
Investeren in een koopwoning
Bij het bepalen van de canon op basis van de totaalprijs wordt de kwaliteit van de woning van belang. Voor een slecht onderhouden pand zal een koper minder willen betalen wat resulteert in een lagere canon. Een goed onderhouden vergelijkbare woning, die voor een

hogere totaalprijs wordt verkocht, betaalt een hogere canon. Het kan dus interessant zijn voor een erfpachter om een slecht onderhouden woning te kopen. Daar staat tegenover dat daarin geïnvesteerd moet worden door de kopende erfpachter om een zelfde woongenot te krijgen als bij een normaal onderhouden pand. Als ook deze kosten mee worden genomen in het bepalen van de totale kosten van de woning is de verwachting dat het verschil tussen een slecht en een goed onderhouden woningen klein zal zijn. Bovendien neemt de aantrekkelijkheid van slecht onderhouden woning toe omdat de erfpachter dan kan profiteren van een relatief lage canon (door de lage totaalprijs). Een positief effect is dat het interessant wordt om "klushuizen" te kopen en hierin te investeren.

Balans op huizenmarkt
Bij gunstige economische omstandigheden stijgen de totaalprijzen van woningen. De basis voor de canonbepaling, de grondwaarde, stijgt hiermee ook. Door de dalende rente, normaal gesproken een ander effect bij gunstige economische omstandigheden, stijgen de canons die op dat moment tot stand komen minder hard dan de totaalprijzen.
Mensen die een woning op vol eigendom verkopen en die een woning op erfpacht willen gaan kopen in Amsterdam hebben dan een voordeel ten opzichte van mensen die reeds in het bezit zijn van een woning op erfpacht in Amsterdam. De verkopers van woningen op vol eigendom brengen op dat moment kapitaal mee, opgebouwd in hun woning op vol eigendom. Zij komen van eigen grond waardoor de waardestijging in zijn geheel aan hen is toegekomen. Voor Amsterdammers met een woning op erfpacht die naar een woning op eigen grond willen verhuizen kan dit een drempel betekenen voor de omgekeerde weg. Zij profiteren minder van een stijgende markt omdat dit slechts gedeeltelijk terugkomt in de totaalprijzen. Kapitaal wordt dus minder opgebouwd (afgebouwd) in een stijgende (dalende) markt.
In economisch minder gunstige tijden is het effect omgekeerd. De totaalprijzen dalen, het canonpercentage stijgt en de daling van de canon vlakt hierdoor relatief af.
Voor mensen die een woning op eigen grond bezitten, die dan een woning willen gaan kopen in Amsterdam is dat een nadeel ten opzichte van mensen die reeds in het bezit zijn van een woning in Amsterdam op erfpacht. Degene buiten Amsterdam hebben in veel gevallen een hogere hypothecaire schuld. Zij hebben ook de grond moeten financieren bij de bank en lopen ook 100% risico over deze grondwaardeontwikkeling. Voor eigenaren van een woning op erfpacht in Amsterdam betekent het dat zij minder hard worden geraakt door een dalende woningmarkt. Woningschulden komen minder snel "onder water" omdat een deel van de daling ten laste van de grondwaarde, en dus de gemeente, komt. Dit bevordert de dynamiek en wooncarrière omdat de erfpachters een veel lagere restschuld met zich mee nemen in een dalende woningmarkt. Bovendien wordt de positie van starters verbeterd omdat veel meer het inkomen maatgevend is voor welke woning men kan permitteren dan wat men al heeft opgebouwd aan kapitaal in een vorige woning.

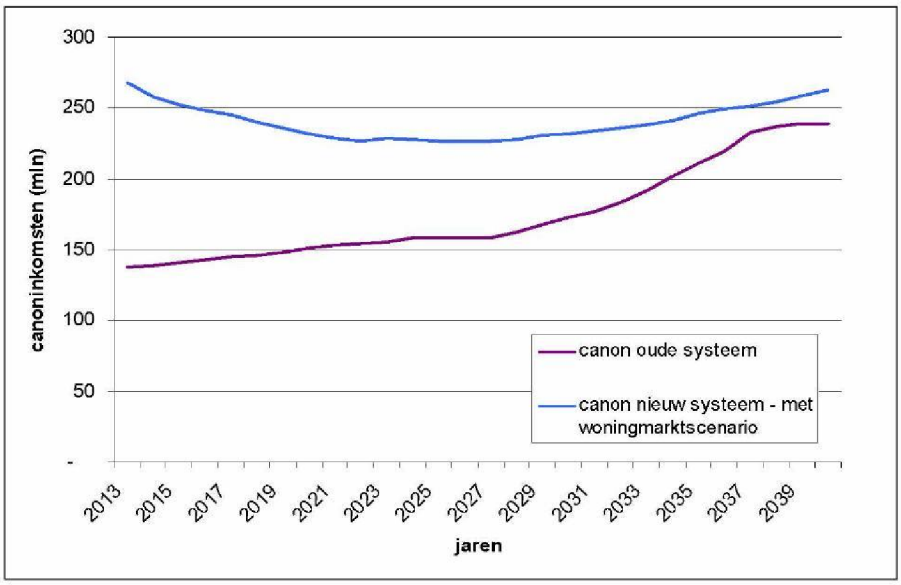
3.2 De canoninkomsten, terugblik en doorkijk

Op basis van de geanalyseerde data (zie figuur 1) is duidelijk te zien dat de canoninkomsten meer meelopen met de ontwikkelingen op de woningmarkt. De waardedaling en stijging van de grond komt meer bij de gemeente te liggen en minder bij de erfpachter.



Figuur 1, canonontwikkeling op basis van historische data

De verwachting is echter dat het effect op de canoninkomsten minder groot zal zijn dan de beweging op de woningmarkt. De canoninkomsten vormen in het huidige stelsel slechts een deel van de gemeentelijke erfpachtinkomsten. Ook tussentijdse afkopen, bestemmingswijzigingen en uitbreidingen leiden tot inkomsten. Daarnaast wisselen woningen gemiddeld eens in de 9 jaar van eigenaar. Daardoor worden niet de volledige canoninkomsten jaarlijks 'geactualiseerd' maar 1/9 deel. Per saldo is de verwachting dat in een dalende markt de canonsom minder snel afnemen door bovengenoemd effect. De effecten op de gemeentelijke begroting na invoering van de nieuwe AB's blijven daarmee beperkt.



Figuur 2, canoninkomsten 2013 – 2040 nieuw systeem vs [redacted] systeem wanneer alle rechten canonbetalend zijn

Om de geschatte canoninkomsten te van het nieuwe systeem (waarbij alle rechten canonbetalend zijn) te kunnen vergelijken met het huidige systeem (waar er een mix is tussen canonbetalende en afgekochte rechten) zijn de afgekochte rechten binnen het huidige systeem omgezet naar canonbetalende rechten zodat er een beeld ontstaat wat de canoninkomsten van het huidige systeem zijn als alle rechten canonbetalend zijn. Als er, op basis van de scenario's uit de gemeentelijke woningbouwstrategie wordt doorgekeken naar de toekomst ontstaat het beeld dat weergegeven is in figuur 2. De daling na 2013 is hierin opvallend. Door de extreme waardedaling van de huizenmarkt (15% en 10%) in 2013 en 2014 en de langzame doorwerking op de canon (omdat er maar eens in de negen jaar wordt verhuisd), blijven de canoninkomsten na de inzakking van de huizenmarkt nog tien jaar dalen.

3.3 Samengevat

De totaalprijzen wijzigen en de canoninkomsten van de gemeente volgen meer de ontwikkeling op de woningmarkt. Het beeld dat daarbij voor de buitenwacht kan ontstaan is dat van een erfpachter die er slecht vanaf komt in een stijgende markt en een gemeente die onnodig risico loopt.
De gemeente kan niet zomaar de nieuwe AB's invoeren. Een erfpachtrecht met bestaande AB's heeft recht om voor de resterende looptijd een bepaald bedrag aan canon te betalen. Met de canonformule wordt dat bedrag, in sommige gevallen, hoger. De consequentie daarvan is dat het bedrag daalt dat een verkopende erfpachter voor het erfpachtrecht kan vragen aan een kopende erfpachter. Als het wisselen van AB's hiervan de oorzaak is dan moet de gemeente, willen we de erfpachter laten overstappen, de erfpachter hiervoor compenseren. Hoe deze overgang vorm gegeven kan worden en wat de (financiële) gevolgen ervan zijn staat beschreven in het volgende hoofdstuk.
Wat betreft de canoninkomsten is het belangrijk om te realiseren dat deze minder voorspelbaar zijn omdat ze beter aansluiten op de actuele marktsituatie en niet meer 50 jaar lang na-ijlen. De uiteindelijke situatie die gecreëerd wordt heeft zowel voor de gemeente als voor de erfpachters uiteindelijk voordelen. Per saldo wordt de Amsterdamse (erfpacht) huizenmarkt minder gevoelig voor ups en downs waardoor de huizenmarkt stabieler wordt en ook blijft functioneren in tijden van crisis en komen starters en doorstromers meer op gelijke voet komen te staan.

4 Overgangsregeling

In hoofdstuk vier is het verschil tussen de huidige canon en de canon op basis van het nieuwe systeem gepresenteerd. Door bij transactiemomenten de canon te herzien wordt er vaker geactualiseerd (gemiddeld om de 9 jaar bij een gemiddelde woonduur in plaats van om de 50 jaar) en zijn de canoninkomsten meer marktconform. Erfpachters stappen echter niet over naar een nieuw systeem dat actuele canonprijzen hanteert als zij het recht hebben om een andere canon te betalen die in hun huidige contract staat. Om erfpachters naar de nieuwe AB's te laten overstappen is dus een overgangsregeling nodig.

4.1 Doelgroepen en prikkels

Naast de financiële verschillen die ontstaan in de canoninkomsten tussen de oude en de nieuwe AB's zijn er, zoals eerder is beschreven, ook kosten voor de overgang van het huidige naar het nieuwe systeem. Grosso modo onderscheiden we vier soorten erfpachtcontracten, voor elk van deze contracten zijn andere vormen van compensatie nodig:

1 Erfpachters waarbij de CHET vóór of in 2030 plaatsvindt
2 Erfpachters die erfpachtrecht splitsen nadat AB2013 zijn vastgesteld
3 Erfpachters met een ongunstige AB/hoge canon
4 Erfpachters met een lage canon of afgekochte canon, waarbij de CHET na 2030 plaatsvindt

Om die erfpachters zo ver te krijgen om over te stappen naar AB2013, is een aantal prikkels mogelijk. Te denken valt aan de volgende trajecten:

1. Erfpachter stapt nu over naar AB2013 en behoudt alle voordelen van de huidige AB. Er vindt pas een canonherziening plaats op het moment van transactie ná einddatum huidige tijdvak. Het huidige tijdvak komt hiermee te vervallen. Als de woning wordt verkocht voor einde tijdvak, vindt er ook geen canonherziening plaats en profiteren nieuwe erfpachter(s) van de oude canon. Het voordeel voor de erfpachter is: behoud voordelen huidige AB, geen CHET, canon wordt pas herzien bij een transactie die plaatsvindt na einddatum huidige tijdvak.

2. Erfpachter stapt nu over naar AB2013 met behoud van alle gunstige voorwaarden uit huidige AB, CHET vindt plaats op moment van transactie. Erfpachter wordt op moment van verkoop door de gemeente gecompenseerd voor verlies bij verkoop. Het is aannemelijk dat de potentiële koper bereid is minder te betalen als de canon omhoog gaat bij verkoop.

3. Erfpachter stapt nu over naar AB2013 (incl. voorwaarden) en wordt direct door gemeente gecompenseerd door terugbetaling van de netto contante waarde van het verschil tussen de nieuwe canon en de huidige canon (in het geval van afkoop is de huidige canon nul). Voordeel voor de erfpachter: krijgt beschikking over geldbedrag,

eventueel te gebruiken voor gedeeltelijke inlossing hypotheek waardoor lagere maandlasten. Gaat hierna jaarlijks canon betalen maar dit is fiscaal aftrekbaar.

4.2 Prikkel 3

In het overleg met de wethouder / wethouders van 18 december is aangegeven prikkel 3 verder uit te werken. Prikkel 3 is qua compensatie, de meest vergaande prikkel. In bijlage 5 staan de voor- en nadelen van prikkel 3 verder uitgewerkt. Hieronder staan de financiële gevolgen van prikkel 3 beschreven.

4.2.1 Financiële gevolgen

Een erfpachtrecht met de huidige regels heeft recht om voor de resterende looptijd van het tijdvak een bepaald bedrag aan canon te betalen. Met de canonformule wordt dat bedrag, in sommige gevallen, hoger. Als dat het geval is dan moet de gemeente willen we de erfpachter laten overstappen, hem hiervoor compenseren. De compensatie is de netto contante waarde van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon over de resterende looptijd van het huidige tijdvak.

Compensatie kostenneutraal
De kosten voor deze compensatie zijn eenmalige kosten die worden omgezet in structurele inkomsten (de canons). De compensatie wordt dus gedekt door de hogere canoninkomsten. Alleen bij daling van de canon binnen de looptijd van het (oude) recht waarop de compensatie betrekking heeft volgen er daadwerkelijk kosten. Bij het bepalen van de compensatie kan er immers nog niet worden voorzien of de huizenmarkt zich positief of negatief ontwikkeld.

Berekeningswijze
De totale compensatie is berekend door bij de verkochte woningen uit de periode 2010 – 2012 de canon van het oude systeem af te trekken van de canon uit het nieuwe systeem. Het verschil is contant gemaakt over de resterende looptijd van het erfpachtrecht. De totale compensatie over de transacties uit de periode 2010-2012 is vervolgens geëxtrapoleerd naar het totaal aantal koopwoningen op erfpacht in Amsterdam.

Maximale compensatie
De totale maximale compensatie in het geval alle erfpachtrechten converteren naar de AB13 op basis van de uitgangspunten van prikkel 3 is circa € 3 miljard. Het is overigens niet de verachting dat alle erfpachters direct zullen overstappen of er in alle gevallen compensatie noodzakelijk is. In dat geval wordt het compensatie bedrag lager en meer uitgespreid over de tijd. De canoninkomsten stijgen direct van circa € 50 miljoen naar circa € 270 miljoen. Het risico dat de gemeente loopt over de maximaal 3 miljard bestaat uit het risico dat de canoninkomsten van € 270 miljoen teruglopen als gevolg van ontwikkeling op de woningmarkt. Aangezien de gedachte is de woningmarkt zich momenteel op een dieptepunt bevindt is het risico beperkt op een forse verdere daling.

Administratieve kosten
De kosten (notaris en kadaster) voor een overstap naar AB 2013 per erfpachter zijn naar schatting € 800 ex. BTW. Nagedacht moet worden in hoeverre deze kosten (gedeeltelijk)

door de gemeente vergoed kunnen worden zodat de omzetting voor de erfpachter geen nadelige financiële consequenties heeft. Ook kan in overleg met het notariaat mogelijk een kwantumkorting worden geregeld. Het gaat hierbij om grote bedragen. Stel dat alle 73.000 rechten van koopwoningen worden omgezet dan gaat het om een bedrag van maximaal 73.000 x € 800 = € 58,4 miljoen gespreid over een nog nader te bepalen aantal jaren.

Vooruitbetaling van de canon

Bij het opstellen van de canonformule is er van uitgegaan dat alle rechten canonbetalend worden. Met andere worden, canons worden niet meer voor een lange periode afgekocht / vooruitbetaald. De achterliggende reden hiervoor is dat door canon te betalen de erfpachter meer feeling heeft met het product erfpacht en er minder van vervreemd raakt. Er zijn echter ook redenen om het voor een lange periode vooruit betalen wel aan te bieden. Een belangrijke daarvan zijn de leningen die door de gemeente aangegaan moeten worden bij de nieuwe uitgiften van canonbetalende rechten. Door ook het vooruitbetalen of een andere wijze van canonvergoeding voor een lange periode aan te bieden kan de gemeentelijke leningbehoefte verlaagd worden. In bijlage 6 zijn de voor- en nadelen van vooruitbetaling/afkoop verder weergegeven en is een voorzet gedaan voor een mogelijke regeling voor het vooraf voldoen van de canonbetalingsverplichting die aansluitend op de transactieformule

5 Conclusie en aanbevelingen

Duidelijkheid voor de erfpachter over de kosten en de waarde van erfpacht
Door de grondwaarde op het transactiemoment te baseren op de totaalprijs ontstaat er duidelijkheid voor de erfpachter over de hoogte van de canon. Ook is op dat moment duidelijk dat de totaalprijs uit twee delen bestaat:

1 De prijs die de verkoper voor zijn of haar woning ontvangt;
2 Een grondwaarde op basis van de canonformule.

Lasten voor de erfpachter stijgen niet
De erfpachter baseert de prijs die zij voor een woning wil betalen op de maximale maandelijkse kosten die zij voor de woning over heeft. Doordat erfpacht op het moment van kopen van de woning onderdeel is van het bepalen van de woonlasten wordt de erfpachter niet met onverwachte kosten geconfronteerd.

Actuele canoninkomsten
Canoninkomsten vertegenwoordigen meer de actuele grondwaarde. Zitten er nu in de canoninkomsten nog veel oude rechten (met 50 of zelfs 100 jarige tijdvakken) die niet geïndexeerd worden. In het nieuwe systeem wordt voor elke woning een marktconforme grondprijs vastgesteld op moment van transactie, gemiddeld elke 9 jaar.

Canoninkomsten bewegen mee met de ontwikkelingen op de woningmarkt
Doordat de canon gerelateerd is aan de totaalprijs dalen de canoninkomsten bij een verslechterende woningmarkt. De verwachting is wel dat, net zoals in de huidige crisis, de woningmarkt minder transacties zal kennen in een slechte periode. Andersom geldt ook dat de canoninkomsten met de markt mee bewegen wanneer deze omhoog gaat. Bovendien is de verwachting dat de markt dynamischer zal blijven, ook in economisch slechtere tijden, omdat minder erfpachters met een hoge restschuld worden geconfronteerd.

Overgangsregeling noodzakelijk
Aangezien erfpachters met bestaande erfpachtcontracten nog recht hebben op het betalen van een bepaalde canon zal, wanneer met het nieuwe systeem de canon hoger wordt, er bij overstap naar de nieuwe AB's een compensatie plaats moeten vinden. Door de compensatie te baseren op het verschil tussen de oude en de nieuwe canon is de compensatie kostenneutraal. De kosten voor deze compensatie zijn eenmalige kosten die worden omgezet in structurele inkomsten (de canons). De compensatie wordt dus gedekt door de hogere canoninkomsten. Alleen bij daling van de canon binnen de looptijd van het (oude) recht waarop de compensatie betrekking heeft volgen er daadwerkelijk kosten.

Bijlagen

Bijlage 1 Gehanteerde onderzoeksmethode

Met de canonformule wordt de canon gebaseerd op de totaalprijs. Het voorspelen van de totaalprijzen is moeilijk. Er is daarom gekozen om eerst een analyse te maken van de gerealiseerde totaalprijzen. Deze terugblik is in stap 1 beschreven. Vervolgens is er met behulp van een toekomstscenario op basis van de gemeentelijke woningbouwstrategie een inschatting gemaakt van de mogelijke effecten in de toekomst. Deze doorkijk staat weergegeven in stap 2.

1.1 Stap 1. Analyse verleden

Bij de analyse van het verleden zijn de totaalprijzen uit de periode 1985 tot en met 2011 gebruikt om de canons te berekenen die er zouden zijn geweest als de canonformule al van toepassing was geweest. Deze fictieve canons zijn vervolgens afgezet tegen de gerealiseerde erfpachtresultaten.

1.1.1 Correctie data

Voor de periode 1990 – 2011 zijn alle totaalprijzen (113.350) in Amsterdam in kaart gebracht. De totaalprijzen zijn afkomstig uit de database van de Dienst Belastingen Amsterdam. De totaalprijzen zijn gekoppeld met de erfpachtgegevens van Bureau Erfpacht om de juiste erfpachtgegevens per transactie te kunnen inzien. Niet alle totaalprijzen zijn 1 op 1 voor de analyse te gebruiken. Op basis van de onderstaande filters is het aantal te gebruiken transacties teruggebracht tot 58.479.

3 Percelen (105.379)
4 Erfpachttransacties (69.214)
5 Oppervlaktes (66.949)
6 Twee (of meer) transacties op dezelfde verkoopdatum (58.479)

Ad. 1
Bij verkooptransacties wisselen kadastrale percelen van eigenaar. Bij een deel van de transacties is het bijbehorende perceel onbekend. De percelen zijn nodig om de transacties te kunnen koppelen aan de erfpachtcontracten.

Ad. 2
Niet al de referenties betroffen transacties van een woning op erfpacht. Een deel van de transacties betrof woningen op eigen grond. Voor het bepalen van de financiële gevolgen van de AB's zijn deze niet relevant. Het aantal transacties op eigen grond is relatief hoog aangezien zich in het deel van Amsterdam waar veel woningen op eigen grond staan (de oude binnenstad) een verhoudingsgewijs groot aandeel van de koopwoningen staat. Bij

een ander deel van de transacties was geen sprake van een daadwerkelijke transactie. Deze data betroffen voornamelijk de canonbepaling voor een bepaalde periode.

Ad. 4
Van een aantal transacties was het oppervlak 0 of 1 m2. Aangezien de canonformule werkt met prijzen per m2 zijn deze totaalprijzen niet bruikbaar voor de analyse.

Ad. 5
Het laatste filter betrof het verwijderen van transacties die 2 of meer keer voorkwamen op dezelfde datum voor dezelfde prijs.

1.1.2 Grootte steekproef

Het totaal aantal gebruikte transacties is 58.479. Het aantal unieke adressen, sommige adressen zijn in de periode 1990 – 2011 meer dan 1x verkocht, is 45.129. Dit komt overeen met circa 62% van het totaal aantal koopwoningen op erfpacht (circa 73.000). Het totaal aantal koopwoningen (erfpacht en eigen grond) in Amsterdam is 119.100[4] op een totale woningvoorraad van circa 395.000 woningen.

1.1.3 Erfpachtcorrectie

De resterende totaalprijzen zijn gecorrigeerd met de erfpachtcorrectie zoals de dienst belastingen gemeente Amsterdam deze hanteert bij de WOZ-bepaling. Met de erfpachtcorrectie wordt de totaalprijs gecorrigeerd wanneer deze canonbetalend is of het tijdvak bijna afloopt om te komen tot een waarde die overeen komt met de totale waarde van grond en opstallen samen op het moment van transactie alsof deze voor langere tijd in erfpacht is uitgegeven. Dit is van belang omdat transacties waarbij de resterende looptijd van het tijdvak relatief kort is (bijvoorbeeld 5 jaar) een andere waarde heeft als een vergelijkbare woning met een lange resterende looptijd. Met de erfpachtcorrectie komt de waarde van de totaalprijs overeen met een woning op eigen grond. Op basis van de canonformule kan vervolgens de bijbehorende grondwaarde en canon worden bepaald.

1.1.4 Confrontatie huidige en toekomstige werking systeem

Het totaal van de canoninkomsten moet worden geëxtrapoleerd naar het totaal aantal koopwoningen op erfpacht in Amsterdam (niet alle koopwoningen op erfpachtrecht zijn in de periode 1990 – 2011 verkocht). Deze canoninkomsten zijn vervolgens afgezet tegen de gerealiseerde canoninkomsten (bij een afgekocht recht is de canon gegenereerd). De confrontatie geeft het verschil tussen de huidige werking van het systeem en de werking van het systeem bij de canonformule weer. Om de totale financiële gevolgen inzichtelijk te maken moet ook de wijze van overgang naar de nieuwe AB's meegenomen worden in de analyse. De overgangsregeling staat weergegeven in hoofdstuk 5.

[4] Bron: Wonen in Amsterdam 201, Stand van zaken

1.2 Stap 2: Doorkijk naar de toekomst (2012 – 2040)

De data uit stap 1 zijn gebruikt om een doorkijk te maken naar 2040. Hieronder staat beschreven welke stappen hiervoor genomen zijn.

Updaten oude transacties
Met behulp van toekomst scenario's op basis van de gemeentelijke woningbouwstrategie zijn de historische transacties doorgetrokken voor de periode 2012 -2040. Voor de doorrekening zijn onderstaande parameters doorgetrokken tot 2040.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ontwikkeling huizenprijzen	-10%	-5%	0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Stichtingskostenindex	1	1	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16

Transacties op basis van gemiddelde woonduur
De gemiddelde woonduur van een koopwoning in Amsterdam is 9 jaar. Door elk jaar 1/9 van elke woning 'te verkopen' worden jaarlijks de canoninkomsten geupdate. De totaalprijzen in de toekomst zijn gebaseerd op de parameters zoals deze ook in de gemeentelijke woningbouwstrategie gehanteerd zijn.

1.2.1 Confrontatie huidige en toekomstige werking systeem

De canoninkomsten kunnen worden geëxtrapoleerd en worden afgezet tegen de verwachte canoninkomsten in de periode 2012-2040 op basis van het huidige beleid. Deze laatste gegevens zijn gebaseerd op de meerjarenramingen van de erfpachtopbrengsten van Bureau Erfpacht.

Bijlage 2 Grondquote per schaal

Alles wat een woning meer waard is dan de productiekosten is voornamelijk grondwaarde. In het huidige grondprijsbeleid resulteert een hogere waarde dan de (minimale) productiekosten voor ongeveer 70% in een hogere grondwaarde. Naast de basis schaal is er daarom maar één andere schaal nodig.

Eengezinswoningen

Woningwaarde per m² gbo	Woningwaardetoename	Grondquote per woningwaardetoename				Gemiddelde
		2006	2008	2010	2012	
€ 1.500	€ 1.500	17,5%	6,2%	4,7%	1,7%	7,5%
€ 2.000	€ 500	74,8%	74,5%	74,5%	74,5%	74,5%
€ 2.500	€ 500	73,3%	72,8%	72,8%	72,8%	72,9%
€ 3.000	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 3.500	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 4.000	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 4.500	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 5.000	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 5.500	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 6.000	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 6.500	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 7.000	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 7.500	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 8.000	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 8.500	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 9.000	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 9.500	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%
€ 10.000	€ 500	72,3%	71,1%	71,1%	71,1%	71,4%

Meergezinswoningen

Woningwaarde per m² gbo	Woningwaardetoename	Grondquote per woningwaardetoename				Gemiddelde
		2006	2008	2010	2012	
€ 1.500	€ 1.500	-8,4%	-17,4%	-19,7%	-23,1%	-17,2%
€ 2.000	€ 2.000	12,0%	5,2%	3,5%	0,9%	5,4%
€ 2.500	€ 500	70,4%	72,7%	72,7%	72,7%	72,1%
€ 3.000	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 3.500	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 4.000	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 4.500	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 5.000	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 5.500	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 6.000	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 6.500	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 7.000	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 7.500	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 8.000	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 8.500	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 9.000	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 9.500	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%
€ 10.000	€ 500	69,7%	68,9%	68,9%	68,9%	69,1%

Bijlage 3 10 Voorbeelden

Watergraafsmeer

2005 – 2008

Een eengezinswoning van 83 m2 in de Watergraafsmeer, wordt in 2005 gekocht voor € 252.000. De waarde wordt conform de formule verdeeld in een opstalwaarde van € 143.796 en een grondwaarde van € 108.204. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Stel, in 2008 wordt de woning weer verkocht en de koper is bereid € 324.000 te betalen. De waarde wordt conform de formule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 171.997 en een grondwaarde van € 152.003. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Woningkopers		
Totaalprijs	€ 252.000	€ 324.000
Opstalwaarde	€ 143.796	€ 171.997
Grondwaarde	€ 108.204	€ 152.003

2008-2011

Dezelfde een eengezinswoning van 83 m2 in de Watergraafsmeer, wordt in 2008 gekocht voor € 324.000. De waarde wordt conform de formule verdeeld in een opstalwaarde van € 171.997 en een grondwaarde van € 152.003. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Stel, in 2011 wordt de woning weer verkocht en de koper is bereid € 281.000 te betalen. De waarde wordt conform de formule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 163.892 en een grondwaarde van € 117.108. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Woningkopers		
Totaalprijs	€ 324.000	€ 281.000
Opstalwaarde	€ 171.997	€ 163.892
Grondwaarde	€ 152.003	€ 117.108

Stadspark Osdorp

1999 - 2008

Een meergezinswoning van 95 m2 nabij Stadspark Osdorp, wordt in 1999 gekocht voor € 112.000. De waarde wordt conform de formule verdeeld in een opstalwaarde van € 106.400 en een grondwaarde van € 5.600. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een

vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.
Stel, in 2008 wordt de woning weer verkocht en de koper is bereid € 196.500 te betalen. De waarde wordt conform de formule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 173.365 en een grondwaarde van € 23.135. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Woningkopers		
Totaalprijs	€ 112.000	€ 196.500
Opstalwaarde	€ 106.400	€ 173.365
Grondwaarde	€ 5.600	€ 23.135

2008 - 2010
Dezelfde en meergezinswoning van 95 m2 nabij Stadspark Osdorp, wordt in 2008 gekocht voor € 196.500. De waarde wordt conform de formule verdeeld in een opstalwaarde van € 173.365 en een grondwaarde van € 23.135. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Stel, in 2010 wordt de woning weer verkocht en de koper is bereid € 138.000 te betalen. De waarde wordt conform de formule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 131.100 en een grondwaarde van € 6.900. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Woningkopers		
Totaalprijs	€ 196.500	€ 138.000
Opstalwaarde	€ 173.365	€ 131.100
Grondwaarde	€ 23.135	€ 6.900

Da Costabuurt

1999 - 2011
Een meergezinswoning van 142 m2 in de Da Costabuurt, wordt in 1999 gekocht voor € 130.688. De waarde wordt conform de formule verdeeld in een opstalwaarde van € 124.154 en een grondwaarde van € 6.534. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Stel, in 2011 wordt de woning weer verkocht en de koper is bereid € 504.500 te betalen. De waarde wordt conform de formule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 333.270 en een grondwaarde van € 171.230. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Woningkopers		
Totaalprijs	€ 130.688	€ 504.500
Opstalwaarde	€ 124.154	€ 333.270
Grondwaarde	€ 6.534	€ 171.230

De Wieden (Noord)

2003 - 2011

Een meergezinswoning van 136 m2 in de wijk de Wieden, wordt in 2003 gekocht voor € 271.000. De waarde wordt conform de formule verdeeld in een opstalwaarde van € 225.386 en een grondwaarde van € 45.614. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Stel, in 2011 wordt de woning weer verkocht en de koper is bereid € 308.500 te betalen. De waarde wordt conform de formule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 266.783 en een grondwaarde van € 41.717. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Woningkopers		
Totaalprijs	€ 271.000	€ 308.500
Opstalwaarde	€ 225.386	€ 266.783
Grondwaarde	€ 45.614	€ 41.717

Zuidoost

2003 - 2006

Een meergezinswoning van 70 m2 tussen de Meerkerkdreef en het spoor, wordt in 2003 gekocht voor € 143.500. De waarde wordt conform de formule verdeeld in een opstalwaarde van € 117.212 en een grondwaarde van € 26.288. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Stel, in 2006 wordt de woning weer verkocht en de koper is bereid € 132.750 te betalen. De waarde wordt conform de formule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 117.051 en een grondwaarde van € 15.699. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Woningkopers		
Totaalprijs	€ 143.500	€ 132.750
Opstalwaarde	€ 117.212	€ 117.051
Grondwaarde	€ 26.288	€ 15.699

2006 - 2010

Dezelfde meergezinswoning van 70 m2, wordt in 2006 gekocht voor € 132.750. De waarde wordt conform de formule verdeeld in een opstalwaarde van € 117.051 en een grondwaarde van € 156.99. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Stel, in 2010 wordt de woning weer verkocht en de koper is bereid €140.000 te betalen. De waarde wordt conform de formule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 129.647 en een grondwaarde van € 10.353. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Woningkopers		
Totaalprijs	€ 132.750	€ 140.000
Opstalwaarde	€ 117.051	€ 129.647
Grondwaarde	€ 15.699	€ 10.353

Stadionbuurt

1999 - 2004

Een eengezinswoning van 222 m2 in de stadionbuurt, wordt in 1999 gekocht voor € 304.032. De waarde wordt conform de formule verdeeld in een opstalwaarde van € 239.400 en een grondwaarde van € 64.632. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Stel, in 2004 wordt de woning weer verkocht en de koper is bereid € 536.000 te betalen. De waarde wordt conform de formule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 340.534 en een grondwaarde van €195.466. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Woningkopers		
Totaalprijs	€ 304.032	€ 536.000
Opstalwaarde	€ 239.400	€ 340.534
Grondwaarde	€ 64.632	€ 195.466

2004 -2001

Dezelfde een eengezinswoning van 222 m2, wordt in 2004 gekocht voor € 536.000. De waarde wordt conform de formule verdeeld in een opstalwaarde van € 340.534 en een grondwaarde van € 195.466. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Stel, in 2011 wordt de woning weer verkocht en de koper is bereid € 706.000 te betalen. De waarde wordt conform de formule weer verdeeld in een opstalwaarde van € 424.684 en een grondwaarde van € 281.316. De opstalwaarde kan de koper desgewenst financieren bij een bank, over de grondwaarde is de koper een vergoeding, de canon, aan de gemeente verschuldigd.

Woningkopers		
Totaalprijs	€ 536.000	€ 706.000
Opstalwaarde	€ 340.534	€ 424.684
Grondwaarde	€ 195.466	€ 281.316

Bijlage 4 Reactie Ortec Finance

Algemeen
In het nieuwe stelsel bepaalt het verkoopcijfer per vierkante meter woonoppervlak rechtstreeks (via een formule) het te betalen canonbedrag. Een koper zal bij het bieden dus rekening gaan houden met de prijs die hij betaalt aan de verkoper, de verkoopprijs *en* het bedrag dat hij kwijt is aan de gemeente, de contante waarde van de canonbetalingen. De prijsvorming vindt dus plaats op het totaal, net zoals dat nu het geval is.

De volgens de formule berekende grondwaarde moet overigens niet verward worden met de echte grondwaarde; op zijn best geldt dit gemiddeld over alle woningen. Oorzaken voor deze afwijkingen zijn:

1 De berekende grondwaarde is gebaseerd op de residuele waardemethode voor nieuwbouwwoningen. Deze wordt toegepast op bestaande woningen, waarvoor in het algemeen een andere grondquote (=grondwaarde / (grond- plus opstalwaarde)) geldt (nieuwbouw betere kwaliteit en bestaande bouw op betere locaties).
2 Anders gezegd, in de formule wordt geen rekening gehouden met de kwaliteit van de woning. Dit zou wel moeten om een juiste grondwaarde vast te stellen.

Een voorbeeld maakt dit duidelijk.

Woning	Grond	Opstal	Totaal	Oppervlakte
1	€ 72,500	€ 217,500	€ 290,000	150
2	€ 72,500	€ 240,000	€ 312,500	150

Bovenstaande tabel bevat gegevens van 2 woningen, beide met een woonoppervlakte van 150 m^2. De grondwaarde van beide woningen is aan elkaar gelijk, de opstalwaarde verschilt, bijvoorbeeld door een verschil in woningtype, bouwjaar en/of onderhoud. De marktwaarde van woning 1 is € 290.000 en die van woning 2 € 312.500.

Stel dat iemand woning 2 koopt voor € 240.000. Het bedrag dat deze koper moeten betalen aan de gemeente is op grond van de formule € 72.500, precies gelijk aan de grondwaarde[5]. Als iemand woning 1 koopt voor € 217.500, dan moet hij € 20.000 aan de gemeente betalen, dat is een stuk lager dan de grondwaarde in dit voorbeeld. Hij zou dan in totaal minder betalen dan de marktwaarde, namelijk € 217.500 + € 20.000 = € 237.500. De koper van woning 1 kan en zal uiteindelijk € 228.375 bieden voor woning 1. Hij moet dan € 61.625 aan de gemeente betalen, dat is € 10.875 minder dan de werkelijke grondwaarde. Deze lagere betaling aan de gemeente is het gevolg van het feit dat woning 1 een lagere kwaliteit van de opstal heeft ten opzichte van woning 2. Hiermee is in de formule geen rekening gehouden.

[5] In de voorbeelden wordt gerekend met de volgende formule (voor eengezinswoningen). De grondwaarde per m^2 woon-oppervlak (gppm2) hangt af van de verkoopprijs per m^2 woonoppervlak (vkppm2) via een drempelwaarde (€ 1425) en 2 percentages, 5% en 30%. Tot aan de drempelwaarde van € 1425 is gppm2 = vkppm2 * 100/95 x 5/100, een grondquote van 5%. Als vkppm2 groter is dan € 1425), dan geldt dat gppm2 = 1425 x 100/95 x 5/100 + (vkpmm2-1425) * 100/30 * 70/100.

Het is niet moeilijk realistische voorbeelden te verzinnen waarbij dit verschil in absoluut en relatief opzicht veel groter is.

Een realistische formule voor de bepaling van de grondwaarde moet dus rekening houden met de kwaliteit van de woning. Dit staat op gespannen voet met de wens van een eenvoudige methode.

Een andere aanvullende manier om aan te tonen dat het te betalen bedrag aan de gemeente niet gelijk is aan de grondwaarde, is om te kijken naar de waardeontwikkeling van een woning in de tijd, zie onderstaand voorbeeld.

Jaar	Grond	Opstal	Totaal	Oppervlakte
1	€ 20,000	€ 217,500	€ 237,500	150
2	€ 43,750	€ 217,500	€ 261,250	150

Stel dat een woning in jaar 1 een waarde heeft van in totaal € 237.500, verdeeld in € 20.000 en € 217.500 voor opstal. Als iemand voor deze woning in jaar 1 € 217.500 zou bieden, dan moet hij de gemeente € 20.000 betalen, in dit voorbeeld is dat precies de grondwaarde.

Stel dat de totale woningwaarde (afgeleid uit bijvoorbeeld woningen op eigen grond) met 10% stijgen en dat de opstalwaarde constant blijft (het netto effect van bouwkosten en afschrijvingen is nul), dan is de waarde in jaar 2 gelijk aan € 261.500 (=1,1 * € 237.000). De waardestijging komt volledig tot uiting in de grondwaardestijging, van € 20.000 naar € 43.750, dat is €2 3.750 (118.75%).

De koper moet dan € 224.625 bieden. Het bedrag dat aan de gemeente betaald moet worden is dan € 36.625, dus de som is € 261.250. De verkoper profiteert dus voor € 7.125 van de prijsstijging van de grond, dat is € 224.625 minus € 217.500. De opstal levert 3,3% meer op, ongeveer een derde van de stijging van het totaal van grond en opstal. In deze berekening ga ik eraan voorbij dat de kengetallen in de formule voor de canonbetaling van jaar tot jaar aangepast kunnen worden, maar dat zal dit effect niet in zijn geheel opheffen.

Gevolgen voor de woningmarkt

1 Verkoopprijzen (dus het deel dat aan de koper wordt betaald) weerspiegelen de opstalwaarde plus een deel van de grondwaarde (als gevolg van het feit dat de formule op zijn best een benadering geeft van de werkelijke grondwaarde).
2 Lagere verkoopprijzen dan in het huidige stelsel; de verkoopprijzen representeren de opstalwaarde plus een deel van de grondwaarde. Echter, ook in het huidige stelsel geldt dat aan het einde van het tijdvak een verkoopprijs ongeveer gelijk is aan de waarde van de opstal.
3 Stabielere verkoopcijfers in de loop van de tijd (fluctuatie in afschrijving en bouwkosten niet zo groot).
4 Minder grote verschillen in totaalprijzen per m2 woonoppervlak binnen de stad; de grootste verschillen komen tot uiting in de grondwaarde en niet in de opstalwaarde.
5 Verkopers van woningen met een relatief dure (goedkope) opstalwaarde krijgen relatief weinig (veel) voor hun woning. Kopers van woningen van dure (goedkope) woningen betalen relatief veel (weinig) aan de gemeente in de vorm van

canonbetalingen. Dit impliceert niet – zoals uit het eerste voorbeeld blijkt – dat kopers van woningen met een dure opstal te veel voor de grond aan de gemeente zouden betalen. Er geldt eerder dat kopers van woningen met een lage opstalwaarde te weinig voor de grond aan de gemeente betalen. In welke mate dit het geval is hangt af van de drempelwaarde en percentages in de formule voor de bepaling van de grondwaarde (zie voetnoot 1).

6 In het nieuwe stelsel profiteren eigenaren gedeeltelijk van de prijsstijging van de grond (en hebben gedeeltelijk nadeel van prijsdalingen). De mate waarin de eigenaren profiteren hangt af van de grondquote.

Indexering

Als het – bij aankoop vastgestelde – canonbedrag tot aan het moment van verkoop constant blijft of wordt geïndexeerd aan de hand van de prijsinflatie kan het – afhankelijk van de marktomstandigheden – aantrekkelijk zijn om te verhuizen.

Gevolgen voor de woningmarkt

Als de markt daalt, dan is het aantrekkelijk om te verhuizen; de canonbetaling gaat bij aankoop immers omlaag. Dit effect is sterker bij geïndexeerde canonbetalingen.
Als de markt stijgt (meer dan inflatie bij geïndexeerde canonbetalingen), dan is het aantrekkelijk om te blijven zitten waar je zit.

Bijlage 5 Overgangsregeling

Onderscheid erfpachters obv. huidige AB's
De gemeente Amsterdam heeft circa 220.000 erfpachtrechten waarvan circa 200.000 woningbouw. Daarvan zijn circa 73.000 rechten koopwoningen op erfpacht waar de canonformule betrekking op heeft. In totaal zijn er in Amsterdam 119.100[6] koopwoningen. Om te weten wanneer erfpachters bereid zijn over te stappen is het van belang te weten welke elementen in de huidige AB's gunstig en ongunstig voor de erfpachters zijn. Deze elementen vormen de ingrediënten voor het ontwikkelen van effectieve prikkels[7]. Na een grondige analyse van alle AB's, is de conclusie dat de erfpachters grofweg in vier verschillende doelgroepen te onderscheiden zijn:

1. Erfpachters waarbij de CHET vóór of in 2030 plaatsvindt
Bij deze erfpachters bestaat onzekerheid over de toekomstige canonlasten. De banken willen tegenwoordig bij hypotheekverstrekking zekerheid over de toekomstige canonhoogte voor de circa komende 15 jaar (de eisen verschillen per bank en in de tijd). Daarom zijn woningen waarbij de CHET binnen een periode van 15 jaar plaatsvindt, moeilijker te verkopen. Binnen een periode van 15 jaar gaan deze erfpachters automatisch (bij het einde van het tijdvak) over naar AB 2013.
Het gaat hier om ca. 16.000 erfpachtrechten verdeeld over alle AB's.

2. Erfpachters die erfpachtrecht splitsen nadat AB2013 zijn vastgesteld
Bij splitsing in appartementsrechten worden de nieuwste algemene bepalingen van toepassing verklaard. Erfpachters die hun erfpachtrecht in appartementsrechten splitsen nadat de AB2013 zijn vastgesteld, gaan dus automatisch over naar de AB2013.
Naar schatting gaat het hier om enkele honderden particuliere splitsingen per jaar en enkele duizenden woningcorporatie-splitsingen per jaar.

3. Erfpachters met een ongunstige AB/hoge canon
Canonbetalende erfpachters met AB 1966 in Zuidoost en Noord. Bij deze erfpachters speelt dat de rechten zijn uitgegeven in een periode waarin de grondprijzen en canonpercentages hoog lagen. Daarbij hebben ze een vijfjaarlijkse indexering van de canon, die vooral in de jaren '80 zeer hoog is geweest, waardoor ze nu veelal een hoge canon betalen die ook nog eens elke vijf jaar stijgt. Indien de canonherziening naar voren wordt gehaald stappen deze erfpachters naar verwachting makkelijk over vanwege de gunstigere voorwaarden.
Het gaat hier om een paar duizend erfpachtrechten.

---

[6] Bron: Wonen in Amsterdam 2011, Stand van zaken

[7] N.B. De Algemene Bepalingen verschillen niet zoveel van elkaar behoudens de financiële voorwaarden. Naast financiële prikkels zijn er daardoor geen andere prikkels te bedenken waardoor erfpachters zouden kunnen overstappen naar AB 2013.

4. Erfpachters met een lage canon of afgekochte canon, waarbij de CHET na 2030 plaatsvindt.
Deze erfpachters hebben gunstige voorwaarden en zitten niet met de onzekerheid van canonherziening in de nabije toekomst. Deze groep zal zonder prikkel waarschijnlijk niet over stappen naar AB 2013.
Het gaat hier om ca. 160.000 erfpachtrechten (incl. bedrijfsmatige rechten) waarvan circa 37.000 als gesplitste woning nog in bezit zijn van de corporaties.

Mogelijke prikkels
Om die erfpachters zo ver te krijgen om over te stappen naar AB2013, is een aantal prikkels mogelijk. Bij het nadenken over de mogelijke prikkels is uitgegaan van de volgende elementen voor AB 2013:

- Canon is gebaseerd op de totaalprijs;
- Canonherziening op moment van transactie;
- Canonbetalend, geen afkoop mogelijk.

Prikkels

1 Erfpachter stapt nu over naar AB2013 en behoudt alle voordelen van de huidige AB. Er vindt pas een canonherziening plaats op het moment van transactie ná einddatum huidige tijdvak. Het huidige tijdvak komt hiermee te vervallen. Als de woning wordt verkocht voor einde tijdvak, vindt er ook geen canonherziening plaats en profiteren nieuwe erfpachter(s) van de oude canon. Het voordeel voor de erfpachter is: behoud voordelen huidige AB, geen CHET, canon wordt pas herzien bij een transactie die plaatsvindt na einddatum huidige tijdvak.

2 Erfpachter stapt nu over naar AB2013 met behoud van alle gunstige voorwaarden uit huidige AB, CHET vindt plaats op moment van transactie. Erfpachter wordt op moment van verkoop door de gemeente gecompenseerd voor verlies bij verkoop. Het is aannemelijk dat de potentiële koper bereid is minder te betalen als de canon omhoog gaat bij verkoop.

3 Erfpachter stapt nu over naar AB2013 (incl. voorwaarden) en wordt direct door gemeente gecompenseerd door terugbetaling van de netto contante waarde van het verschil tussen de nieuwe canon en de huidige canon (in het geval van afkoop is de huidige canon nul). Voordeel voor de erfpachter: krijgt beschikking over geldbedrag, eventueel te gebruiken voor gedeeltelijke inlossing hypotheek waardoor lagere maandlasten. Gaat hierna jaarlijks canon betalen maar dit is fiscaal aftrekbaar.

Deze prikkels zijn niet volledig en er zijn nog veel meer varianten op deze prikkels denkbaar. Dit geeft een eerste inzicht in de mogelijkheden om erfpachters over te laten stappen naar AB 2013.

De kosten (notaris en kadaster) voor een overstap naar AB 2013 per erfpachter zijn naar schatting € 800 ex. BTW. Nagedacht moet worden in hoeverre deze kosten (gedeeltelijk) door de gemeente vergoed kunnen worden zodat de omzetting voor de erfpachter geen nadelige financiële consequenties heeft. Het gaat hierbij om grote bedragen. Stel dat 100.000 rechten worden omgezet dan gaat het om een bedrag van 100.000 x € 800 = € 80 miljoen.

Voor- en nadelen prikkel 3

Voordelen erfpachter
- Geen CHET, canon wordt pas herzien bij verkoop, dus onzekerheid over hoogte canon wordt weggenomen.
- Krijgt in een keer beschikking over geldbedrag, eventueel te gebruiken voor gedeeltelijke inlossing hypotheek waardoor lagere maandlasten. Gaat hierna jaarlijks canon betalen en dit is fiscaal aftrekbaar.
- Verkopende erfpachters kunnen hun huis wellicht sneller verkopen met AB2013 want koper hoeft voor een minder groot bedrag naar de bank. Voor (startende) kopers daarom wellicht interessanter, ook i.v.m. beperking hypotheekrente-aftrek.

Nadelen erfpachter
- Risico dat restitutiebedrag lager is dan wat hij daadwerkelijk heeft betaald bij afkoop. De toekomstig te betalen canon wordt echter volledig gecompenseerd en daarmee blijven de erfpachtlasten voor de erfpachter gelijk.

Voordelen gemeente
- Zoveel mogelijk erfpachters onder AB2013 waardoor (direct) voor meerderheid erfpachters hetzelfde regime (t.o.v. prikkel 1 en 2).
- Geen CHET, waardoor minder weerstand bij erfpachter en minder ambtelijke capaciteit.
- Meer canonbetalende rechten met een marktconforme canon.
- Indien bij verkoop de woningwaarde hoger is, ontvangt de gemeente gedurende het resterende tijdvak meer canoninkomsten dan aan restitutie aan de huidige erfpachter betaald is.

Nadelen gemeente:
- Gemeente moet grote bedragen restitueren en hiervoor geld lenen (= kasprobleem gemeente).
- Ambtelijke capaciteit: verrekening vergt waarschijnlijk handmatig werk.
- Waardestijging grond komt op het moment van toepassing van nieuwe AB 2013 toe aan erfpachter (conflicteert enigszins met doelstelling erfpachtstelsel).
- Indien bij verkoop de woningwaarde lager is, heeft de gemeente meer betaald aan restitutie aan de huidige erfpachter dan dat zij als canoninkomsten gedurende het resterende tijdvak ontvangt.

Kosten voor gemeente
- Rentelasten over restitutiebedrag
- Apparaatskosten
- Notariskosten

Aandachtspunten:
- Wat zijn fiscale consequenties wanneer restitutiebedrag hoger is dan oorspronkelijke afkoopsom? Dit speelt vooral bij verlengd afgekochte rechten en ex-corporatierechten.
- Mogelijkheid tot verlengde afkoop AB 1994 irt. restitutiebedrag: erfpachters kunnen verlengd afkopen en vervolgens alsnog vragen om overstap naar AB 2013 met gebruikmaken van deze regeling.

- Gaan hypotheekverstrekkers hiermee akkoord? Als de afkoopsom mee gefinancierd is in een hypotheek staat er opeens geen waarde meer tegenover de hypotheek die zij verstrekt hebben. Het restitutiebedrag zal bestemd moeten worden voor aflossing.
- Eventuele invoering wet HOF.
- Renterisico leningfonds.

Invoering van een nieuwe AB waardoor de restitutiebedragen mogelijk niet meer gecompenseerd worden door canonbetalingen.

Ad 2: Mogelijke strategieën overige partijen
Om een succesvolle – lees: snel en in grote aantallen – overgang naar AB 2013 te bewerkstelligen is het van belang niet alleen erfpachters maar ook andere doelgroepen te benaderen.

De AB2013 zullen helderheid scheppen over de canonbepaling bij transactie en zekerheid geven gedurende de woonduur. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die banken stellen op het moment van hypotheekverlening. De huidige AB's voldoen niet aan deze voorwaarden van de banken. Daarom ondersteunen banken mogelijk uit eigen beweging de AB 2013.

Daarnaast kan een aantal trajecten in worden gezet:

1 Strategie om de gesplitste corporatiewoningen die nog in bezit zijn van woningcorporaties en bij de splitsing AB 2000 hebben gekregen, over te krijgen naar AB 2013.
Er zal moeten worden onderhandeld met de woningcorporaties over de voorwaarden waaronder zij bereid zijn de erfpachtrechten van de onverkochte woningen over te zetten naar AB 2013. Een mogelijke strategie is om de overstap naar AB 2013 te koppelen aan de wens van de corporaties om van verplichte afkoop over te gaan op canonbetalende rechten. Dit heeft echter effect op de voeding van het Stimuleringsfonds en de afdracht aan het Vereveningsfonds. Mogelijk kan deze onderhandeling worden gekoppeld aan een nieuwe ronde onderhandelingen met de corporaties nav. regeerakkoord. Het gaat hier om circa 37.000 bestaande erfpachtrechten.

2 Strategie om marktpartijen waarmee precontractueel de AB 2000 is overeengekomen over te krijgen naar AB 2013.
Met deze partijen is al overeengekomen dat de AB 2000 van toepassing worden. De erfpachtuitgifte moet echter nog plaats vinden, waardoor er mogelijk nog ruimte is om de onderhandelingen over de toe te passen algemene bepalingen opnieuw te voeren. De welwillendheid van ontwikkelaars om over te gaan naar AB 2013 hangt mede af van de invloed van AB 2013 op de verkoopbaarheid van de woningen. Dat effect is nu nog niet in te schatten. Onderhandelpunten kunnen zijn: uitstel verplichting start bouw zonder financiële consequenties (geen reserveringsvergoeding, geen indexatie grondwaarde) of mogelijkheid verdere fasering van projecten. Dit staat echter lijnrecht tegenover het doel om beter contractmanagement te voeren waarbij in contracten een afscheidsregeling, grondafnameplicht en reserveringsvergoeding wordt opgenomen. Het gaat hier om circa 3.000 toekomstige erfpachtrechten

3 Communicatiestrategie toekomstige kopers
Doordat de AB 2013 meer duidelijkheid en zekerheid geeft aan aspirant-erfpachters zal deze groep bij voorkeur een woning willen kopen onder AB 2013. Voor deze strategie moeten de makelaars worden benaderd omdat zij de tussenpersoon zijn bij verkoop. Ook zal een goede marketing van AB 2013 een grote rol spelen bij de bekendheid bij aspirant kopers met AB 2013.

Bijlage 6 Canon of afkoop

Inleiding afkoop
De gemeentelijke erfpachtbalans ziet er momenteel als volgt uit:

- Debet: € 5,4 mrd grondwaarde (€ 1,1 mrd canonbetalend, € 4,3 mrd afgekocht)
- Credit: € 1,1 mrd leningfondsschuld; € 4,3 mrd reserve (= afgekochte grondwaarde)

Jaarlijks betaalt OGA ong. € 45 mln rente aan DMC[8]. Wanneer er (direct bij uitgifte) wordt afgekocht, neemt de schuld niet toe (ook de rentelast niet, maar ook geen canoninkomsten). Bij canonbetalende uitgifte neemt de schuld – en daarmee de rentelast – wel toe.

Financieel betekenen canonbetaling en afkoop momenteel het volgende voor de gemeente:

- Bij nieuwe uitgifte van een canonbetalend recht leent Bureau Erfpacht bij het Concern het bedrag van de grondwaarde om de grond te kopen van de grondexploitatie
- Bij nieuwe uitgifte gebruikt de gemeente de afkoopsom om de van de grondexploitatie "gekochte" grondwaarde te financieren (gemeente heeft dus geen externe financiering nodig).
- Bij tussentijdse afkoop lost de gemeente met de afkoopsom de boekwaardeschuld af die nog voor dat recht staat
- Bij afkoop door corporaties stort de gemeente de meerwaarde op de afkoopsom in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV) (en bij verkoop van een gesplitste corporatiewoning in het Vereveningsfonds)

Voor- en nadelen van canonafkoop bij voortdurende erfpacht
Voordelen van afkoop zijn (voor de erfpachter-bewoner):

a. Erfpachter kan (bij nieuwbouw of aankoop) grondwaarde in één keer meefinancieren in hypotheek[9]
b. Erfpachter loopt geen risico op canonindexatie
c. Erfpachter "is van die vervelende erfpacht af" (althans in de huidige systematiek voor 50 jaar)

Voor de gemeente komt er het volgende voordeel bij:

d. Gemeente hoeft grondwaarde niet voor te financieren (gunstig voor gemeentelijke schuldpositie, zeker met de mogelijke wet-HOF)

Nadelen van afkoop zijn:

a. Bij canonbetaling heeft de gemeente via facturen en/of indexeringsbrieven een periodiek contactmoment met de erfpachter, zodat deze de erfpacht zowel via zijn brievenbus als zijn bankrekening "ervaart";
b. Woonlast (geïndexeerde canon) groeit niet geleidelijk aan mee naar de herziening

[8] Een deel hiervan is (bij de huidige rentestand) financieringsresultaat voor DMC, het grootste deel hiervan betreft (ook op concernniveau) rentelasten.
[9] Meestal zijn de netto woonlasten van hypotheekrente & aflossing hoger dan van canonbetaling (door canonindexatie wordt dit verschil in de loop van de jaren langzaamaan kleiner)

c. hypotheekbanken zijn (in het kader van hypotheekverstrekking) niet blij met tot jaar 20xx afgekochte erfpacht, omdat daarna weer een canon verschuldigd is
d. Bij woningverkoop is het maar de vraag in hoeverre de woningkoper bereid is om te betalen voor het feit dat de canon is afgekocht
e. Verschillende betaalvormen door elkaar (canon, afkoop) maakt de woningmarkt minder transparant

Voor commercieel vastgoed spelen de volgende issues m.b.t. afkoop:
a. Canonbetaling is een vorm van (relatief goedkope) financiering voor bedrijven
b. Canonbetaling bij nieuwe uitgifte betekent een financieel risico voor de gemeente op wanbetaling (zeker bij unieke objecten, of objecten met een slechte marktpositie), zie bijv. Amplan en Lips
c. Sommige beleggers willen graag afkopen omdat zij canon als een onzekerheid zien
d. Voordeel van canonbetaling bij huurpanden is, dat de erfpachter bij leegstand de kosten van leegstand meer "voelt" en dus eerder geneigd kan zijn tot transformatie

Opties voor afkoopbeleid in de AB2013 voor woningen
De erfpachter van particuliere woningen krijgt bij woningaankoop een nieuw tijdvak, dat loopt tot de volgende overdracht, waarna de canon weer geactualiseerd wordt. De erfpachter weet bij aanvang van het tijdvak dus niet, hoe lang het tijdvak zal duren, omdat het tijdvak afhangt van zijn toekomstige woonduur.
Gemeentelijke beleidsopties voor canonafkoop voor woningen onder de AB2013 zijn:

1. Afkoop voor particuliere woningen niet meer toestaan, maar voor nieuwe tijdvakken met koopwoningen alleen nog maar canonbetaling.
   Voordeel:
   - Alle nieuwe woningerfpachters "ervaren" erfpacht en betalen een marktconforme canon

   Nadeel:
   - Gemeente moet meer voorfinancieren, dus meer gemeentelijke schuld
   - Sommige afkoopminnende erfpachters ervaren dit als een beperking
2. Het stelsel ongewijzigd laten: keuze tussen canon en afkoop voor iedereen in stand houden.
   Voordeel:
   - Keuzevrijheid voor erfpachter bij nieuwbouw
   - Gemeente vermindert haar voorfinancieringslast door afkoop toe te staan

   Nadeel:
   - Bij begin tijdvak weet de erfpachter niet, hoelang hij er blijft wonen, dus voor hoelang hij moet afkopen, dus een goede restitutieregeling, incl. duidelijke uitleg ervan, is nodig. Een voorstel voor een restitutieregeling wordt hieronder beschreven.

Woningbouwcorporaties
Daarnaast hebben de AB2013 consequenties voor het corporatiebeleid t.a.v. het uitponden en herontwikkelen van woningen. De huidige systematiek hiervoor werkt als volgt:

- Bij splitsen en/of herontwikkelen koopt de corporatie (relatief voordelig) een nieuw 50-jrg tijdvak af

- De woningkoper koopt een (in zijn ogen) "gewoon afgekocht" erfpachtrecht
- Deze afkoopsommen worden jaarlijks in het SFV (en deels in het VEF) afgestort

De AB2013-systematiek van "transactie = CHET-moment" betekent een forse wijziging hierop. De wijze waarop dit kan worden vormgegeven dient nader uitgewerkt te worden met de corporaties (ten behoeve van Bouwen a/d Stad III) en heeft mogelijk consequenties voor de voeding van het SFV.

Opties voor afkoopbeleid in de AB2013 voor niet-woonbestemmingen
Voor niet-woonbestemmingen is het de bedoeling dat in de AB2013 de systematiek van 50-jarige tijdvakken met canonherziening van kracht blijft.
Qua afkoop zijn hiervoor de volgende opties mogelijk:

1. Alleen canonbetaling toestaan
   Voordelen:
   - Canon groeit jaarlijks mee richting de CHET
   - Erfpachter "voelt" leegstand, omdat hij voor het leegstaande object canon moet betalen

   Nadelen:
   - Sommige beleggers willen graag afkoop en ervaren deze optie als een belemmering
   - Toename van de gemeentelijke schuld en het debiteurenrisico (zie bijv. Amplan en Lips)
2. Keuze laten tussen canonbetaling en afkoop
   Voordelen:
   - Keuzevrijheid voor zakelijke erfpachters
   - Betere gemeentelijke balanspositie dan in optie 1

   Nadelen:
   - Debiteurenrisico wordt niet minder dan nu (zie bijv. Amplan en Lips)
3. Keuze laten tussen canonbetaling en afkoop, waarbij afkoop verplicht is voor nieuwe uitgifte van riskant commercieel vastgoed (kantoren, hotels, enz.)
   Voordelen:
   - Vermindering gemeentelijk debiteurenrisico en betere gemeentelijke schuldpositie
   - Keuzevrijheid voor overige zakelijke erfpachters

   Nadelen:
   - Ontwikkelaars van riskant commercieel vastgoed kunnen erfpacht niet meer als goedkope financiering gebruiken

Voorstel: voor particuliere woningen in de AB2013 kiezen voor optie 2 (erfpachter heeft keuze tussen canonbetaling en afkoop). Voorstel: OGA en DMC opdracht geven om de werkwijze bij restitutie verder uit te werken;
OGA opdracht geven om uit te werken, hoe corporatiesplitsingen onder de AB2013 kunnen worden vormgegeven, en welke gevolgen dit heeft voor de voeding van de ruimtelijke fondsen.

Voorstel: voor niet-wonen in de AB2013 kiezen voor optie 3: zakelijke erfpachters houden keuze tussen canonbetaling en afkoop, waarbij voor riskante commerciële nieuwe uitgiften afkoop van het eerste tijdvak verplicht wordt.