Toezegging WH inzake "geleidelijke afkoop"
VES, conceptversie 9 januari 2015

Aanleiding
In de commissie RO van 14 december 2014 heeft wethouder Van der Burg toegezegd:
"Er zullen meer mensen zijn die redeneren nu over te stappen op canon in een eeuwigdurend systeem, maar op enig moment wel tot afkoop over kunnen gaan. Daarvoor moet wel een voorziening getroffen worden.
De heer Boomsma noemde voorts nog een variant die hij het uitzoeken waard vindt, namelijk afkoop op afbetaling. Dat is het grote verschil tussen nu en de toekomst. Nu is er geen sprake van afkoop, maar van vooruitbetaling. Bij eeuwigdurende erfpacht is degene die afkoopt niet degene die vooruitbetaalt, maar afkoopt. Daarover moet dus ook nog rekenschap gegeven worden. Hij wil er wel naar kijken, maar voorziet reeds het verwijt dat daarmee de gemeente nog meer bank gaat spelen dan nu reeds het geval is."

Hieruit kunnen de volgende vragen worden afgeleid:

1. Hoe kan een erfpachter, bij overstap, kiezen om pas later af te kopen?
2. Is "afkoop op afbetaling" wenselijk en mogelijk voor een korte termijn (< 5 jaar)?
3. Is "afkoop op afbetaling" wenselijk en mogelijk voor een langere termijn (> 10 jaar)?

1. Hoe kan een erfpachter, bij overstap, kiezen om pas later af te kopen?
Ja, dit is mogelijk. De erfpachter kan, bij uitgifte onder de nieuwe AB's, of bij overstap naar de nieuwe AB's, kiezen voor canonbetaling, en kan op een later gewenst moment alsnog eeuwigdurend afkopen. Een logisch afkoopmoment zal bijvoorbeeld een moment van woningoverdracht en/of hypotheekafsluiting kunnen zijn.
De exacte bepaling van de hoogte van de afkoopsom wordt t.z.t. in het afkoopbeleid uitgewerkt.

2. Is "afkoop op afbetaling" wenselijk en mogelijk voor een korte termijn (< 5 jaar)?
Bij nieuwe gronduitgifte wordt – bij keuze voor afkoop – de afkoopsom doorgaans meegefinancierd in de hypotheek. Omdat hypotheekafsluiting op één moment plaatsvindt, zal er weinig belangstelling zijn voor gespreide betaling van afkoopsommen bij nieuwe uitgifte.
Bij tussentijdse afkoop op het moment van woningoverdracht i.c.m. hypotheekverstrekking geldt hetzelfde.
Bij overstap heeft de erfpachter de keuze om canon te betalen, indien hij een afkoopsom niet kan of wil betalen.
Indien hij voor de afkoopsom bij overstappen een (aanvullende) hypotheek afsluit, of de afkoop financiert uit een eenmalige inkomstenbron (bijvoorbeeld erfenis, ontslagvergoeding of vrijvallen van spaarloon of lijfrente) zal er geen behoefte zijn aan gespreide betaling zijn.
Anders is het bij een erfpachter die wil overstappen en afkopen, op een moment dat hij geen hypotheek hoeft af te sluiten, en geen incidentele inkomsten heeft. Gespreide betaling is voor hem interessant, indien het jaarlijkse bedrag in zijn budget past, ofwel vanuit zijn reguliere inkomsten, minus reguliere uitgaven, haalbaar is.

Voor een modale woning (zeg met een waarde van € 180.000) zal de afkoopsom bij overstap, ingeval nu canon wordt betaald, ongeveer kunnen uitkomen tussen de € 10.000 en 35.000. Indien de canon nu reeds is afgekocht tot 2050, bedraagt de aanvullende afkoopsom bij overstap ca. € 5.000 tot 15.000 (globale indicatie, afhankelijk van de uitkomst van de grondwaardecommissie). Dit bedrag kan, voor een modaal inkomen, doorgaans niet uit één jaarinkomen worden gefinancierd. Bij "uitsmeren" over 5 jaar kom je uit op € 2.000 à 7.000 bij nu-canonbetalend, en op € 1.000 à 3.000 per jaar bij nu-afgekocht (excl. evt. rente), en dat laatste bedrag kan wellicht wel uit een modaal jaarinkomen worden gedekt.

Voor een bovenmodale woning (zeg met een waarde van € 350.000) zal de afkoopsom bij overstap, ingeval nu canon wordt betaald, ongeveer kunnen uitkomen tussen de € 60.000 en 100.000. Indien de canon nu reeds is afgekocht tot 2050, bedraagt de aanvullende afkoopsom bij overstap ca. € 20.000 tot 40.000 (globale indicatie, afhankelijk van de uitkomst van de grondwaardecommissie).
Dit bedrag kan, voor een modaal inkomen, doorgaans niet uit één jaarinkomen worden gefinancierd. Bij "uitsmeren" over 5 jaar kom je uit op € 12.000 à 20.000 bij nu-canonbetalend, en op € 4.000 à 8.000 per jaar bij nu-afgekocht (excl. evt. rente), en dat laatste bedrag kan wellicht wel uit een bovenmodaal jaarinkomen worden gedekt.

Tussenconclusie: gespreid betalen van een afkoopsom is niet interessant voor erfpachters:
- bij nieuwe uitgifte
- bij woningoverdracht
- met eenmalige incidentele inkomsten
- die overstappen van canonbetalend naar eeuwigdurende afkoop

maar wellicht wel interessant voor erfpachters:
- die overstappen van afgekocht tot 20xx naar eeuwigdurende afkoop

Vervolgens moet, voordat een besluit wordt genomen over "gespreide betaling", onderzoek worden gedaan naar de praktische consequenties ervan. Dit betreft onder andere:
- doen we spreiding alleen voor particuliere koopwoningen, of ook voor commerciële bestemmingen?
- leidt spreiding tot extra notariële kosten (omdat je bijv. meerdere keren naar de notaris moet?)
- de "status" van het recht (is het, gedurende de spreidingsperiode, canonbetalend of afgekocht? moet er in die periode nog een canon worden betaald? of wellicht rente over het spreidingsbedrag?)
- wat gebeurt er bij overdracht gedurende de spreidingsperiode? (wellicht moet er dan ineens worden afgekocht?)
- wat gebeurt er indien de erfpachter door bijv. onverwachte werkloosheid, gedurende de spreidingsperiode, de resterende termijnen niet meer kan betalen?
- hoe zit het met de fiscale aftrekbaarheid van de canon (indien nog verschuldigd) gedurende de spreidingsperiode?
- Hoe kan een spreidingsovereenkomst praktisch worden uitgevoerd (administratieve beheersing e.d.)? zijn er voor Hermes extra aanpassingen nodig om dit mogelijk te maken?
- hoe gaat de gemeente administratief (leningfondsschuld, e.d.) om met gespreide afkoop?
- wordt de gemeente, met zo'n arrangement, niet als "bank" betiteld, met als risico extra toezicht vanuit DNB of AFM?

Deze vragen moeten de komende weken/maanden worden uitgewerkt, om een besluit te kunnen nemen over de haalbaarheid van gespreide betaling van afkoopsommen over (bijv.) 5 jaar.

3. Is "afkoop op afbetaling" wenselijk en mogelijk voor een langere termijn (> 10 jaar)?
Een andere mogelijkheid is een "annuïtaire canon" over bijvoorbeeld 50 jaar. De erfpachter betaalt dan niet (eeuwigdurend) het jaarlijkse canonbedrag, maar een hoger bedrag, waarin ook een aflossingscomponent zit. Bij een annuïtaire periode van 50 jaar is het jaarlijks verschuldigde bedrag ca. 10% hoger dan de gewone eeuwigdurende canon (bij een periode van 30 jaar is het jaarbedrag ca. 40% hoger dan de reguliere canon).
Gelet op de woonlasten van de erfpachter is een annuïtaire periode van 50 jaar wel realistisch, maar van 30 jaar niet. De vraag is overigens wel, of erfpachters bereid zijn om jaarlijks 10% meer aan de gemeente te betalen, in ruil voor een voordeel dat niet zij, maar slechts hun verre opvolgers zullen genieten.

Voordelen van een annuïtaire canon zijn:
- na 50 jaar is de erfpachter van de canon af

- naarmate er annuïtaire meer is afgelost, zal de woningwaarde stijgen (ervan uitgaande dat woningkopers het annuïtaire principe voldoende begrijpen om het op zijn merites te waarderen)
- de gemeente heeft (na 50 jaar) automatisch de gewenste situatie van eeuwigdurende afkoop
- de gemeente ontvangt – qua kasstroom – iets meer geld dan bij gewone canonbetaling (maar heeft over 50 jaar wel een inkomstenderving)

Nadelen zijn:

- de erfpachter heeft 50 jaar lang een hogere canon (woonlast) dan de gebruikswaarde, in ruil voor een voordeel (geen canon meer) dat niet hijzelf, maar slechts een verre opvolger zal genieten
- de fiscale aftrekbaarheid van een annuïtaire canon is niet gegarandeerd (moet worden uitgezocht)
- dit is eigenlijk een extra variant, die het stelsel minder transparant maakt (zowel voor erfpachters als voor de gemeente)
- is een woningkoper van een woning met een annuïtaire canon verplicht om de annuïtaire canon voort te zetten? en indien hij bij overdracht wil afkopen, dan is een aangepaste rekenformule nodig

En ook hierbij gelden de volgende vragen:

- Hoe kan een annuïtaire canon praktisch worden uitgevoerd (administratieve beheersing e.d.)? zijn er voor Hermes extra aanpassingen nodig om dit mogelijk te maken?
- hoe gaat de gemeente administratief (leningfondsschuld, e.d.) om met een annuïtaire canon?
- wordt de gemeente, met zo'n arrangement, niet als "bank" betiteld, met als risico extra toezicht vanuit DNB of AFM?

Voorlopige conclusies

- gespreide afkoop leidt tot een groot aantal praktische haalbaarheidsvragen (en mogelijk meerkosten in de uitvoering), die eerst moeten worden uitgezocht

De vraag is, of het wenselijk is om dit verder te onderzoeken – mede vanuit het oogpunt dat capaciteit, die hierop wordt ingezet, niet op de kernproducten van de vernieuwing kan worden ingezet.
Een mogelijke optie is daarom om:

- nu even geen onderzoek naar gespreide afkoop te doen
- dit onderzoek pas op te starten wanneer de overstapregeling is uitgewerkt (zodat er gedurende de Vernieuwing geen extra beslag op de capaciteit wordt gelegd)