De financiele werking van het huidige en het toekomstige stelsel
BE, 8 september 2014

1. Beschrijving financiële werking huidige stelsel

Bij uitgifte onder de AB2000
Er wordt een residuele grondwaarde vastgesteld.
Van deze grondwaarde wordt ieder kwartaal een canon afgeleid o.b.v. het actuele canonpercentage; hierbij geldt: moment aanbieding is bepalend voor het canonpercentage. Een grondwaarde (die voor een geheel jaar is vastgesteld) kan aldus tot vier verschillende canons leiden, afhankelijk van het kwartaal van aanbieding.
Bij uitgifte heeft de erfpachter, voor het 50-jarige tijdvak, de keuze tussen vier betaalwijzen:

- jaarlijkse indexcanon (indexatie = cpi -/- 1%)
  - *canonpercentage ligt vast in de AB2000 → actuele momentopname van het rendement op 5 langstlopende staatsleningen zonder enige vorm van opslag*
- 10 jaar vaste canon (wordt bijna nooit gekozen bij nieuwe uitgifte)
  - *canonpercentage ligt vast in de AB2000 → actuele momentopname van het rendement op 10 jaars staatsleningen plus een door B&W te bepalen opslag (in de praktijk 1,5%)*
- 25 jaar vaste canon (wordt bijna nooit gekozen bij nieuwe uitgifte)
  - *canonpercentage ligt vast in de AB2000 → actuele momentopname van het rendement op 5 langstlopende staatsleningen plus een door B&W te bepalen opslag (in de praktijk 1,5%)*
- vooruitbetaling voor 50 haar (tegen afkoopsom = grondwaarde).

In alle gevallen moet, op het uitgiftemoment, 21% BTW worden afgedragen over de grondwaarde/afkoopsom, ongeacht de canonhoogte.
Wie eenmaal voor een indexcanon (of 10/25 jr vaste) of afkoop heeft gekozen, kan tussentijds niet meer switchen, ook niet bij woningverkoop. Wel kan een canon altijd worden vooruitbetaald tot de rest van het tijdvak.

Omdat veel koopwoningen complexgewijs worden uitgegeven aan een ontwikkelaar, geldt in die situatie de projectontwikkelaarsregeling: de ontwikkelaar betaalt, bij uitgifte, 2x de jaarcanon vooruit en na die 2 jaar betaalt de woningkoper de indexcanon verder. Indien de woningkoper voor 50 jaar wil afkopen, kan hij dat met terugwerkende kracht doen tot het uitgiftemoment.
In het (zeldzame) geval dat de woningkoper een 10-jr of 25-jr vaste canon wil, kan hij in jaar 2 daarnaar switchen, onder bijbetaling van het canonverschil over de eerste 2 jaar.
Deze regeling kost administratief relatief veel werk.

Bestaande rechten met de AB2000
Gedurende het tijdvak wordt de indexcanon geïndexeerd met inflatie -/- 1% (ook indien de inflatie lager is dan 1% !).

Gedurende het tijdvak wijzigt de canon indien de grondwaarde toeneemt indien de bestemming en/of de bebouwing wijzigt. De canonstijging wordt gebaseerd op het grondwaardeverschil tussen de oude en de nieuwe bestemming (beide tegen actueel prijspeil). Hierbij geldt de aftoppingsregeling: de nieuwe canon na wijziging kan niet hoger worden dan de canon bij fictieve nieuwe uitgifte (met de huidige lage grondwaarden (sinds de crisis) en lage canonpercentages gebeurt het vaak dat een wijziging naar een duurdere bestemming desondanks niet tot een canonstijging leidt).

Na 50 jaar vindt CHET plaats. Hierbij doet de gemeente eerst een aanbieding (= canonvoorstel voor het nieuwe tijdvak), waarbij de erfpachter de mogelijkheid heeft om de nieuwe canon door 3 taxateurs te laten bepalen.

Bestaande rechten met oudere AB's

Onder de oudere AB's was niet vastgelegd hoe het canonpercentage werd bepaald (daartoe had de gemeente zelf vrijheid bij uitgifte).

Bij de AB1937 en AB1955 was het eerste tijdvak 75 jaar en werd de canon niet geïndexeerd (deze canons komen t/m 2041 in de herziening). Daardoor is de canon nu vaak een heel laag bedrag. Deze canons zijn zelden afgekocht.

Bij de AB1966 en AB1994 wordt de canon 5-jaarlijks geïndexeerd (volgens de AB's met de volle inflatie, maar in de praktijk sinds 2000 met de gematigde inflatie; de erfpachter krijgt dus een korting). Door de indexatie (en door de hoge canonpercentages bij uitgifte) zijn deze canons vaak relatief hoog (zeker omdat AB1966 rechten vaak liggen in gebieden met relatief lage waardestijging, zoals Zuidoost, Nieuw-West en diverse bedrijventerreinen). Veel canons met AB1966 en AB1994 zijn afgekocht (tussen 1990 en 2000 gold zelfs verplichte afkoop voor uit te geven woningen; hierbij kon het gebeuren dat de afkoopsom voor 50 jaar hoger (!) was dan de grondwaarde).

Tijdvakken onder AB1994 kunnen éénmalig worden afgekocht voor 50 jaar extra (zodat een 100-jarig tijdvak ontstaat). Tot 2010 gebeurde dit tegen (gemiddeld genomen) veel te lage aanvullende afkoopsommen; sinds 2010 is deze rekenwijze redelijk in evenwicht.

2. Beschrijving financiële werking nieuwe stelsel voor niet-Woco

Onder het uitgangspunt in het coalitieakkoord, dat het nieuwe stelsel zoveel mogelijk op koop moet lijken, zou ik het volgende in de AB's willen opnemen als financieel onderdeel:

Art <5>Financieel

a. Bij uitgifte van het erfpachtrecht wordt een canon overeengekomen
b. de canon wordt geïnd in 12 maandelijkse termijnen
c. de canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de cpi
d. de canon kan voorts worden aangepast indien de bestemming en/of de bebouwingsomvang zodanig wijzigen, dat, naar het oordeel van B&W, de grondwaarde van het perceel toeneemt; B&W bepalen in een aanvullende instructie in welke situaties, en op welke wijze, de canon kan worden aangepast
e. de erfpachter heeft de mogelijkheid de canon voor altijd vooruit te betalen; B&W bepalen in een aanvullende instructie hoe hoog de afkoopsom wordt

Omdat het coalitieakkoord stelt dat het nieuwe stelsel zoveel mogelijk op koop moet lijken, stel ik als gronduitgiftebeleid voor:

- er wordt een residuele grondwaarde berekend voor onbeperkte tijd; de afkoopsom is gelijk aan deze grondwaarde
- er wordt een canon berekend o.b.v deze grondwaarde; de gemeente stelt per jaar een canonpercentage vast voor wonen (incl. sociaal-maatschappelijk) en één voor commercieel vastgoed (omdat voor deze bestemming het risicoprofiel hoger is); het berekenen van deze canonpercentages valt onder de vrijheid van B&W
- voor commerciële bestemmingen met een relatief hoog risicoprofiel (kantoren, hotels, detailhandel en leisure) is afkoop bij uitgifte verplicht
- voor uitgifte van koopwoningen aan ontwikkelaars geldt, dat de ontwikkelaar het perceel verplicht canonbetalend afneemt (tegen betaling van 2x de jaarcanon), waarna de woningkoper de keuze heeft de canonbetaling voort te zetten dan wel af te kopen

In het aanvullende beleid voor bestemming en/of de bebouwingswijziging staat o.a.:

- vrijgesteld zijn woninguitbreidingen t/m 100% van de oorspronkelijke oppervlakte, mits …
- vrijgesteld zijn commerciële wijzigingen waarbij de grondwaarde met niet meer dan [redacted]% toeneemt
- indien van bovengenoemde vrijstellingen geen sprake is, wordt de canonstijging berekend door ……

In het aanvullende beleid voor afkoop staat o.a.:

- afkoopsom bij uitgifte = grondwaarde
- voor commerciële bestemmingen met een relatief hoog risicoprofiel (kantoren, hotels, detailhandel en leisure) is afkoop bij uitgifte verplicht
- voor tussentijdse afkoop geldt het volgende (voorkeursvariant moet nader worden uitgezocht):
  - ofwel: afkoopsom = NCW (huidige canon) tegen actuele rentevoet
  - ofwel: afkoopsom = geïndexeerde grondwaarde
- eenmaal afgekocht → niet meer terugswitchen

3. Beschrijving financiële werking nieuwe stelsel voor Woco's

Bij uitgifte geldt: afkoop is verplicht voor huurwoningen (niet voor sociaal-maatschappelijk), tegen vaste lage afkoopsommen per woning (indicatie: € 10.000 per woning).

- *dit is een fors lager bedrag dan nu (nu € 15.000 tot 34.000 per woning)*

Bij conversie (van AB1998 rechten naar het nieuwe stelsel) geldt voor huurwoningen:

- indien het AB1998-recht reeds was afgekocht tot minimaal 2050, kan het worden omgezet tegen bijbetaling van € (11)(1) per huurwoning
- indien het AB1998-recht nog canonbetalend is, kan het worden omgezet tegen een afkoopsom van (bijv.) € (11)(1) per huurwoning
- indien het AB1998-recht afgekocht is, maar korter dan tot 2050, kan het worden omgezet tegen een afkoopsom van (bijv.) € (11)(1)0 per huurwoning, verminderd met de NCW van de reeds vooruitbetaalde jaren
  - *dit is een lager bedrag dan nu (nu € 6.000 tot 10.000 per woning)*

In het erfpachtbeheer geldt voorts het volgende voor alle AB2016-rechten:

- jaarlijks geeft de corporatie de huurniveaus op van alle afgekochte woningen onder AB2016; voor iedere woning die boven de sociale huurgrens wordt verhuurd, wordt een aanvullende canon in rekening gebracht van (bijv.) 25% van het huurbedrag dat boven de huurgrens uitkomt
  - *hiermee wordt de sociale bestemming geborgd*
  - *momenteel heeft de gemeente geen instrumentarium om corporaties financieel te sturen ingeval van niet-sociale verhuringen van AB1998-rechten*
- op het moment dat de bestemming wijzigt van huurwoning naar koopwoning (of complexgewijs aan een marktpartij wordt verkocht), vervalt de eeuwigdurende afkoopsom (om niet) en wordt het (appartements)recht canonbetalend tegen 75% van het canonbedrag dat uit de formule van de cie- (10)(1d) s volgt
  - *momenteel geldt bij uitponden een afkoopsom van ca. € 9.500 per woning; dit is fors lager dan de marktconforme waarde*