Gemeente Amsterdam

Het grondprijsbeleid voor nieuwe uitgifte in eeuwigdurende erfpacht

Inhoud

1. Samenvatting

3

2. Inleiding

10

2.1. Uitwerking advies Grondwaardecommissie

10

2.2. Vervolg: van uitgangspunten naar inspraak en besluitvorming

11

2.3. Voorbereiding implementatie

13

2.3.1. Nieuwe uitgiften

13

2.3.2. Bestaande erfpachters

13

2.4. Planning in hoofdlijnen

14

3. Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht

15

3.1. Algemene uitgangspunten Grondprijsbeleid

15

3.2. Erfpachtgrondprijzen voor nieuwe gronduitgiften

17

3.3. Bepaling erfpachtgrondwaarde wijzigingen eeuwigdurende erfpachtcontracten

18

3.3.1. Wijzigingen bij commercieel en maatschappelijk vastgoed

22

4. De bepaling van canon en afkoopsom

23

4.1. Toelichting op canon en afkoopsom

23
4.2. Methode canonberekening

24
4.2.1. Canonpercentages berekend
27
4.3. Methode van bepaling afkoopsom

28

5. Overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

31
5.1. Uitgangspunten voor de Overstapregeling

31
5.2. Uitgangspunten voor het kortingspercentage

33
5.3. Overstappen voor particuliere woningeigenaren

33
5.4. Overstappen bij commercieel vastgoed

36

6. Financiële effecten van voorstel eeuwigdurende erfpacht

38
6.1. Werking van beide stelsel

39
6.2. Verschil in grondwaardeberekening bestaande rechten

42
6.3. Impact stelselwijziging

45
6.3.1. Uitkomsten bestaande rechten
46
6.3.2. Uitkomsten nieuwe rechten
47
6.4. Totaaloverzicht en gevoeligheidsanalyse

49
6.4.1. Totaaloverzicht voorgestelde wijzigingen
49

05278

6.4.2. Gevoeligheidsanalyse
50
6.4.3. Conclusie
52
6.5. Effecten voor gemeentebalans en – begroting

52

Bijlage 1: CHET huidige stelsel

54

864414

1. Grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht

De gemeente Amsterdam stelt nieuwe Algemene Bepalingen voor erfpacht vast waarmee eeuwigdurende erfpacht wordt geïntroduceerd in Amsterdam. Tot op heden geeft de gemeente Amsterdam grond uit in voortdurende erfpacht waarbij de canon elke vijftig jaar wordt herzien. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de canon aan het begin eenmaal bepaald en alleen aangepast bij volume- en bestemmingswijzigingen. Bij de bepaling van de grondprijzen wordt rekening gehouden met de bijzondere en algemene bepalingen die van toepassing zijn op erfpacht. In het grondprijsbeleid wordt de wijze van het bepalen van de grondprijs beschreven.

1.1. Algemene uitgangspunten Grondprijsbeleid

Amsterdam voert een actief grondbeleid. Dat betekent dat locaties in de stad worden (her)ontwikkeld en bouwrijpe grond in eeuwigdurende erfpacht wordt uitgegeven. Via de kaders, vastgelegd in het Grondprijsbeleid, wordt de hoogte van de grondprijzen voor de ontwikkeling van nieuw vastgoed bepaald. De grondopbrengsten als gevolg daarvan en de omvang van de grondproductie zijn bepalend voor de dekking van ruimtelijke investeringen. Grondopbrengsten worden ingezet ter dekking van gemeentelijke investeringen in de grondproductie en in de aanleg van de openbare ruimte.

Waarde grond hangt samen met bestemming en locatie
Amsterdam voert een functionele en residuele grondprijspolitiek. Dit houdt in dat voor het merendeel van de functies de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming (functie) en de waarde van het vastgoed op de desbetreffende locatie. In het Grondprijsbeleid wordt de grondwaarde bepaald door de marktconforme onbezwaarde (fictie vol eigendom) waarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) van het vastgoed te verminderen met de opstalwaarde. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond wordt toegeschreven.
De kostprijs van grond is dus niet maatgevend voor de waarde ervan. De waarde van grond hangt samen met de locatie en elke locatie is per definitie uniek. In de vastgoedmarkt is sprake van concurrentie waarbij degene voor wie de locatie het meest waardevol is het hoogste bod kan uitbrengen. Het aanbod aan locaties kan niet worden verruimd (zoals in de historische binnenstad), beperkt worden verruimd (zoals op een locatie een groter volume bouwen) of met een vertraging worden verruimd (bouwen kost enkele jaren). Hierdoor is de waarde van grond niet of zeer beperkt te beïnvloeden door meer aanbod.

Residuele methode
Amsterdam bepaalt voor eeuwigdurende erfpacht, conform het advies van de GWC, de residuele grondwaarde door de marktwaarde vol eigendom (nieuwe uitgiften), de zogenoemde onbezwaarde waarde, of bij bestaande erfpachtrechten de WOZ-waarde te verminderen met de opstalwaarde.
De opstalwaarde is gelijk aan de nieuwbouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor winst en risico). Bij de waardebepaling is de levering van bouwrijpe grond uitgangspunt.

Verschil eigen grond en erfpachtgrond

Tussen eigendom en erfpacht is sprake van een beperkt waardeverschil omdat bij erfpacht beperkingen kunnen gelden waarvan bij eigendom geen sprake is. De mate waarin een erfpachtrecht beperkingen en verplichtingen heeft, bepaalt het verschil tussen de erfpachtgrondwaarde en de waarde van eigendom (de onbezwaarde waarde).

Het gaat dan vooral om beperking met betrekking tot de bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte (bij wijziging van bestemming of uitbreiding van volume wordt de canon aangepast als de waarde is toegenomen). Bij particuliere woningen zijn de beperkingen klein. Aan de uitbreiding van de bebouwing wordt geen canonverhoging verbonden, alleen bij het wijzigen van een bestemming (op verzoek van de erfpachter) wordt de canon aangepast als de grondwaarde daardoor toeneemt. Omdat de beperkingen bij wonen zeer beperkt zijn wordt een afslag van 1% op de onbezwaarde grondwaarde voor woningbouw toegepast om te komen tot de erfpachtgrondwaarde eeuwigdurende erfpacht.
Voor commercieel vastgoed is het verschil met eigen grond groter omdat ook volumewijzingen tot canonaanpassingen leiden. Voor commercieel vastgoed is de afslag afhankelijk van het vastgoedsegment (hoog of laagwaardig) en zal de afslag per geval worden bepaald met een maximum van 5%.

Afslag wegens bestemmingsbeperkingen
Voor een bestemming die in het erfpachtcontract strikter is geformuleerd dan publiekrechtelijke bestemming is in het nieuwe stelsel een afslag mogelijk. De publiekrechtelijke bestemming is de bestemming die de erfpachter voor zijn pand mag gebruiken op basis van het bestemmingsplan. Daarnaast maakt de gemeente met de erfpachters afspraken over de bestemming die in het erfpachtcontract worden vastgelegd. Dit is de privaatrechtelijke bestemming. De WOZ-waarde gaat uit van de onbezwaarde marktwaarde bij het feitelijk gebruik, dat wil zeggen de marktwaarde zonder rekening te houden met privaatrechtelijke inperkingen daarop. Wanneer de privaatrechtelijke bestemming een lagere waarde kent dan de waarde op basis van de publiekrechtelijke bestemming, dan is een afslag wegens de inperkingen van het erfpachtrecht op zijn plaats. Dit geldt onder andere met betrekking tot markthuurwoningen. In de Grondprijzenbrief 2017 zal deze afslag worden uitgewerkt.

Vaste grondprijzen
Voor enkele functies, bijvoorbeeld sociaal maatschappelijke voorzieningen, wordt de erfpachtgrondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden vaste grondprijzen. In de Grondprijzenbrief worden deze bestemmingen specifiek benoemd.

1.2. Erfpachtgrondprijzen voor nieuwe gronduitgiften

Het Grondprijsbeleid wordt in verschillende fasen van gebieds- en vastgoedontwikkeling gebruikt. Er zijn erfpachtgrondprijzen nodig voor plannen die op de langere en de kortere termijn tot ontwikkeling (en dus gronduitgifte) moeten komen en daarnaast zijn er uitgegeven erfpachtrechten die beheerd worden. In deze fasen zijn de omstandigheden waaronder de grond moet worden geprijsd verschillend en dient de prijs ook een ander doel.
Een belangrijk deel van de erfpachtgrondprijzen wordt gebruikt om de opbrengsten in grondexploitaties te ramen. Anders dan in uitgiftesituaties, dienen deze prijzen als financieel kader voor een gebieds- of kavelontwikkeling: de kosten van de grondproductie (bouwrijp maken) worden betaald uit de opbrengsten van gronduitgifte. Voordat aan een ontwikkeling kan worden begonnen, dient de financiële haalbaarheid daarvan in de grondexploitatie te worden bezien.

Grondprijzen die worden opgenomen in de grondexploitatie moeten dus een goed en toekomstbestendig beeld geven van de te verwachten grondopbrengsten, die soms jaren in de toekomst liggen. Hoe verder die toekomst en hoe globaler de planuitwerking, hoe groter de risicomarge om deze opbrengstraming heen. Hoe dichter bij de uitgifte, hoe accurater de raming kan zijn, hoe kleiner de risicomarge aan de opbrengstenkant is, maar hoe meer van de kosten ook al zijn gemaakt. Met andere woorden: de beïnvloedbaarheid van het grondexploitatieresultaat neemt af naarmate het uitgiftemoment dichterbij komt.

1.2.1. Algemene uitgangspunten: bouwrijpe levering

Grondprijsbeleid is een belangrijk onderdeel van het actieve grondbeleid. Bij het bepalen van de prijs van bouwrijpe grond voor de diverse bestemmingen hanteert Amsterdam de volgende algemene uitgangspunten:

- De grond wordt als bouwterrein bouwrijp geleverd (en voldoet daarmee onder andere aan de criteria conform Wet op de Omzetbelasting (WOB)) en kent geen bijzondere belemmeringen (bijvoorbeeld erfdienstbaarheden);
- De bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik;
- De realisatie van het vastgoed is mogelijk tegen een redelijke verhouding van marktwaarde en stichtingskosten;
- De grond wordt in erfpacht uitgegeven en de grondprijzen vormen de basis voor de hoogte van de erfpachtcanon (of de afkoopsom);
- De grondprijs wordt per relevante meeteenheid van de bestemming berekend (per m² kavel, gebruiksoppervlakte of bruto vloeroppervlakte, per parkeerplaats of per woning);
- De genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW, en er wordt BTW-belast geleverd.

Op het moment dat aan één of meerdere van bovenstaande uitgangspunten niet voldaan wordt kan dit gevolgen hebben voor de grondprijs. Indien bijvoorbeeld sprake is van de uitgifte van een terrein, dat niet als bouwterrein kwalificeert, dan is de levering vrijgesteld van BTW (21%) en belast met overdrachtsbelasting (6%). De grondprijs moet dan met inachtneming van het van toepassing zijnde fiscaal regime worden bepaald.

1.2.2. Marktconform grondprijzen: tender uitgangspunt

Amsterdam kiest er voor om zo veel als praktisch mogelijk is, bouwrijpe grond via een tender in de markt te zetten. Maar in lang niet alle gevallen is het mogelijk of gewenst om de marktprijs via een onvoorwaardelijke biedprocedure te bepalen. In die gevallen wordt de marktconforme erfpachtgrondprijs voor nieuwe uitgiften bepaald op basis van het Grondprijsbeleid (binnen kaders Europese regelgeving).
Wanneer er één op één afspraken worden gemaakt dan is de erfpachtgrondprijs een resultaat van een onderhandeling tussen gemeente en grondafnemer. Als vertrekpunt daarbij gelden kaders die zijn vastgelegd in de Grondprijzenbrief.

1.2.3. Residuele grondprijsbepaling

Bij nieuwe uitgiften wordt de onbezwaarde waarde van het vastgoed en de locatie verminderd met de opstalwaarde om tot de onbezwaarde grondwaarde te komen, die vervolgens gecorrigeerd wordt naar een erfpachtgrondwaarde. Stapsgewijs komt de residuele erfpachtgrondwaarde voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht als volgt tot stand:

1. Voor een locatie in de stad wordt per bestemming de marktconforme onbezwaarde waarde bepaald[1].

2. Om de grondprijs te bepalen, wordt de opstalwaarde van de (bezwaarde) marktwaarde afgetrokken. De opstalwaarde is gelijk aan de genormeerde nieuwbouwstichtingskosten, bestaande uit bouw- en bijkomende kosten. De gehanteerde stichtingskosten zijn gebaseerd op de referenties van bouwvormen zoals deze ook bij de bepaling van de WOZ-waarde worden gebruikt.
3. Indien de bestemming in het erfpachtcontract is beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan wordt op basis van onderzoek een afslag bepaald om de bezwaarde marktwaarde te verkrijgen.
4. Als de bestemming koopwoning is wordt de grondprijs met 1% naar beneden bijgesteld om de erfpachtgrondprijs te verkrijgen. Voor andere vastgoedcategorieën wordt het correctiepercentage per geval bepaald, is afhankelijk van het vastgoedsegment en maximaal 5%.

1.2.4. Maatwerk grondprijsbepaling en het mandaat van de directeur G&O

Aan de manier van grondprijsbepaling zijn voor- en nadelen verbonden. De eenvoud van toepassing is een voordeel. Het nadeel is dat de bepaling van genormeerde stichtingskosten nooit volledig passend kan zijn voor alle situaties. Soms is het wenselijk en te legitimeren om de genormeerde kosten los te laten. Voor zulke gevallen heeft de directeur van het Grond & Ontwikkeling (G&O) van het College mandaat gekregen om namens hen beslissingen te nemen (Gemeenteblad, afd. 3B, nr. 28, publicatiedatum 25 maart 2011) .

Deze beslissingen hebben de vorm van maatwerkadviezen. Een maatwerkgrondprijsadvies geeft onderhandelingsmandaat aan de planeigenaar om te komen tot overeenstemming met de marktpartij waarbij kan worden afgeweken van de genormeerde nieuwbouw stichtingskosten. Overigens betekent maatwerk niet dat de bouwproductie gestimuleerd wordt via grondprijzen die naar beneden afwijken van de marktsituatie. Het betekent slechts dat de gemiddelden uit het genormeerde grondprijsbeleid geen recht doen aan de specifieke marktsituatie.
Naast maatwerk grondprijsbepaling vooraf vanwege afwijkende stichtingskosten, heeft de directeur Grond & Ontwikkeling ook de bevoegdheid om bij vastgelopen onderhandelingen op projectniveau een prijs te accepteren die lager ligt dan geadviseerd, omdat een project een aanwijsbaar strategisch of maatschappelijk belang vertegenwoordigt voor de stad.

[1] *Bij commercieel vastgoed zal de onbezwaarde waarde gecorrigeerd worden voor het waarde drukkend effect die de fictie leegstand(?) op de marktconforme waarde heeft.*

05278

2. De bepaling van canon en afkoopsom

De canon is de (jaarlijkse) periodieke vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt deze bij uitgifte berekend door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. Na uitgifte wordt de canon alleen aangepast bij volume- en/of bestemmingswijzingen. De afkoopsom volgt uit de canon, want deze behelst immers het afkopen van alle toekomstige canonbetalingen. Bij eeuwigdurende erfpacht is de afkoopsom bij aanvang gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Als de canon wordt afgekocht na ingang van het erfpachtrecht is de afkoopsom afhankelijk van de actuele canon en het actuele canonpercentage.

Het merendeel van de particuliere woningkopers heeft een hypothecaire financiering nodig om de canon te kunnen afkopen. De lasten die een hypothecaire financiering van de afkoopsom met zich meebrengt en de hoogte van de canon spelen daardoor een rol bij de afweging om voor canon te kiezen of de canon af te kopen. Op het moment dat de canon veel hoger is dan de lasten die financiering van de afkoopsom met zich meebrengt, zal een erfpachter geneigd zijn af te kopen en omgekeerd. Uiteraard kunnen er ook nog psychologische en fiscale aspecten in deze afweging meespelen. Die zijn echter moeilijk algemeen in te schatten of zijn niet gegarandeerd constant. Vanwege de nauwe relatie met de hypothecaire financieringsmarkt is het van belang een canonpercentage te hanteren dat de keuze voor canon of een afkoopsom neutraal laat zijn. De canon moet in dat geval in verhouding staan tot de lasten van de hypothecaire financiering van de afkoopsom.

Er zijn echter ook belangrijke verschillen tussen het betalen van canon en het financieren van een afkoopsom. Canon kan in tijd onbeperkt worden afgetrokken voor de inkomstenbelasting en de mogelijkheid om rentelasten af te trekken voor de inkomstenbelasting neemt in 30 jaar tijd af in de tijd. Daarnaast wordt de canon alleen aangepast met een inflatiecorrectie en is de oorspronkelijke grondwaarde na het bepalen van de canon niet meer van belang. Bij een hypothecaire financiering zijn de rentelasten afhankelijk van de rentevaste periode en de ontwikkelingen op de rentemarkt en blijft de hoofdsom daarbij leidend. Deze verschillen maken een één op één vergelijking tussen canon en rentelasten lastig. Erfpacht is ook niet gelijk aan een hypothecaire financiering.

2.1. Het bepalen van de canon

De formule voor het bepalen van het canonpercentage is als volgt::

$$\text{Indexcanon \%} = \frac{d-i}{1+d}$$

De d staat voor de disconteringsvoet en deze is opgebouwd uit de risicovrije rente (=nominale rente) en een opslag voor risico en kosten. De i staat voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie. De disconteringsvoet is een rentepercentage waarmee bedragen uit de toekomst naar het heden kunnen worden gehaald. Op deze manier worden bedragen in het heden, een kasstroom in de toekomst en bedragen in de toekomst, vergelijkbaar met elkaar. De verwachte prijsinflatie is nodig om de toekomstige canonbedragen in te kunnen schatten.

Reële rente bepalen uit de nominale rente

864414

De reële rente wordt afgeleid uit de nominale rente door deze te corrigeren voor de inflatieverwachting. De nominale rente wordt gelijk gesteld aan het rendement op staatsleningen met een resterende looptijd van tien jaar. Deze rente wordt eenduidig gepubliceerd en door de markt bepaald.

Voor de reele rente, de nominale rente gecorrigeerd voor de inflatie, wordt een bandbreedte aangehouden. Zonder bandbreedte is er een kans op periodes met een negatieve reële rente. Dit wordt dan veroorzaakt door de gekozen systematiek. Een erg lage of zelfs, in extreme gevallen van een lage rente en deflatie, negatieve disconteringsvoet leidt tot een extreem laag of zelfs negatief canonpercentage.
Het is niet de bedoeling om grond uit te geven waar de gemeente geld op toe moet leggen. Het is bovendien niet te verwachten dat een extreem laag of negatief canonpercentage overeenkomt met de (grond)markt. Daarom wordt er een bandbreedte gehanteerd voor de reële rente tussen de 1% en 3%. Op deze manier hebben extreem hoge of lage reële rentestanden geen invloed op het canonpercentage.

Inflatieverwachting
De inflatieverwachting is enerzijds nodig voor het bepalen van het canonpercentage voor de indexcanon en anderzijds om een bandbreedte voor de reële rente te kunnen toepassen om extreme reële rentestanden niet in het canonpercentage door te laten werken. De indexcanon wordt jaarlijks geïndexeerd en om het zogenaamd "dubbel" indexeren te voorkomen wordt de in de toekomst te verwachten inflatie "uit" het canonpercentage gehaald.

Over de te verwachten prijsinflatie schrijft de GWC het volgende: "*Een logisch uitgangspunt voor de verwachte jaarlijkse prijsinflatie op dit moment is het doelpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB), ongeveer 2% per jaar*". Het betreft een uitgangspunt dat van toepassing was op het moment dat het advies door Francke en Frijns werd gegeven (september 2013). De laatste jaren is de daadwerkelijke prijsinflatie beduidend lager dan de doelstelling van 2% van de ECB.

Ook de verwachtingen rond de prijsinflatie zijn anders dan de 2%. De ECB gaat uit van een inflatie van 0,3% voor 2015, iets hoger dan eerder voorspeld. Voor volgend jaar en het jaar erop wordt een stijging van het prijsniveau van respectievelijk 1,1%en 1,7% verwacht. De inflatieverwachting is lastig te bepalen. De ECB bepaalt deze niet voor de lange termijn, maar per jaar[2]. Om een inschatting te maken analyseert de ECB inflatieswaprentes (zie de grafiek hieronder uit het genoemde bulletin) en enquêteert zij de verwachtingen onder bankiers.

De inflatieverwachting is nodig om op basis van de nominale rente de reële rente te bepalen. Als de nominale rente op basis van 10 jaars staatsleningen wordt bepaald zou ook de inflatieverwachting van de aankomende 10 jaar moeten worden gebruikt. De 10 jaar inflatieverwachting is niet eenduidig te bepalen aan de hand van door onafhankelijk instituten gepubliceerde data.

---

[1] [2] zie bijvoorbeeld het http://www.dnb.nl/binaries/ECB_EconBull_6_2015_v3_tcm46-326323.pdf blz 25

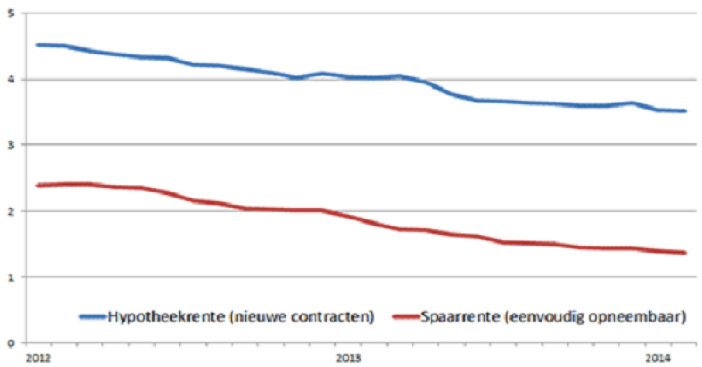
De GWC adviseert de inflatiedoelstelling van de ECB te gebruiken. Deze is weliswaar al een aantal jaren hoger dan de verwachting en gaat daarmee voorbij aan actuele marktontwikkelingen, maar een eenduidige inflatieverwachting bestaat niet. Voorspellingen over de inflatieverwachting worden door verschillende instanties verschillend ingeschat.

Het college stelt voor om voorlopig uit te gaan van de inflatiedoelstelling van de ECB. Mochten marktontwikkelingen aanleiding geven deze inflatieverwachting aan te passen, dan kan worden besloten op dat moment deze parameter in de disconteringsvoet aan te passen.

Risicopercentage

De GWC schrijft over het risicopercentage: "*De hoogte van de risico-opslag blijft giswerk. In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen.*" Francke en Frijns kijken zowel naar de risico's die de gemeente loopt bij erfpacht (debiteurenrisico, administratieve kosten en renterisico voor de gemeente) als naar marktreferenties van het risico zoals die blijken uit het rendement op huurwoningen en de risico-opslag bij hypotheken. Daarnaast zijn er nog risico's die Francke en Frijns niet benoemen, maar er wel zijn als wordt gekozen de 10 jaarrente als uitgangspunt voor de nominale rente te nemen. Als voor de bepaling van de disconteringsvoet de 10 jaar staatsrente wordt gebruikt loopt de gemeente risico dat deze 10 jaar staatsrente niet overeenstemt met de rente op de lange termijn; het financieringsrisico. De gemeente heeft immers voor elk canonbetalend recht een lening ter grootte van de grondwaarde, die zij financiert met renteperiodes die niet overeenkomen met de looptijd van het recht. De canon wordt in het eeuwigdurende erfpachtstelsel niet meer herzien, ook niet aan de hand van renteontwikkelingen.

Ook de erfpachter wordt bij de keuze voor afkoop geconfronteerd met dit risico. Op het moment van afkopen kunnen de hypotheeklasten lager uitvallen. Maar de erfpachter heeft geen garantie dat de hypotheeklasten over de volledige looptijd (eeuwigdurend) lager uitkomen dan de lasten van canon betalen. Een andere referentie voor de risico-opslag is het verschil tussen de hypotheekrente en de rente op spaarrekeningen.



Bron: De Nederlandsche Bank

Het verschil tussen de gemiddelde spaarrente en de gemiddelde hypotheekrente is circa 2,15%. Dit zegt iets over het risico en de kosten die banken doorrekenen bij het verstrekken van geld en de kosten die zij doorberekenen bij het bewaren van geld. Logischerwijs zal het risico alleen van toepassing zijn bij het verstrekken van een geldlening, maar zijn er zowel kosten bij het bewaren als het verstrekken van geld. Het grootste deel van het verschil tussen de hypotheekrente en de

spaarrente zal dus worden bepaald door het risico dat banken lopen bij het verstrekken van een hypotheek.

Het college is van mening dat de risico-opslag zoals de GWC en 5.1.2e en Frijns doen, moet worden gebaseerd op de financieringskosten in de woningmarkt. De door de GWC aangegeven bandbreedte van 1,5%-2% voldoet hieraan. Voor dit moment gaat het college uit van een risicopercentage van 1,75% maar bij de vaststelling van het grondprijsbeleid zal hierover een definitief besluit worden genomen.

2.1.1. Canonpercentages berekend

Met de hiervoor genoemde parameters is hoogte van het canonpercentage als volgt:

Parameters GWC	Hoog	actueel
Nominale rente 10 jaars staatsrente (nr)	5%[3] en hoger	0,72%
Reële rente 10 jaars staatsrente (r=nr – i)	3%	1,0%[4]
risico opslag (ro)	1,75%	1,75%
Inflatie (i)	2%	2%
d (r+ro+i)	6,75%	4,75%

Canonberekening GWC			Hoog canonpercentage		Actueel canonpercentage	
Indexcanon %	$\frac{d-i}{1+d}$	=	$\frac{6,75\% - 2\%}{1 + 6,75\%}$	= 4,45%	$\frac{4,75\% - 2\%}{1 + 4,5\%}$	= 2,63%
Vaste canon %	$\frac{d}{1+d}$	=	$\frac{6,75\%}{1 +6,75\%}$	= 6,32%	$\frac{4,75\%}{1 +4,5\%}$	= 4,53%

Het actuele indexcanonpercentage is dan 2,63%. De indexcanon is weliswaar relatief laag maar wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Het college stelt voor de indexcanon jaarlijks te indexeren met de werkelijke inflatie van het voorafgaande jaar, met een ondergrens van 0%. In onderstaande figuur staat uitgebeeld hoe uit de grondwaarde de canon en afkoopsom afgeleid worden.
Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is niet een op een vergelijkbaar met het huidige canonpercentage in het voortdurende erfpachtstelsel. Het canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht is de canon gedeeld door de erfpachtgrondwaarde. Het huidige

[3] Indien de nominale rente minus de inflatie hoger dan 3% dan geldt de bovengrens bandbreedte

[4] De reële rente is -1,28%, de bandbreedte van 1% wordt dan de actuele rente

canonpercentage is de canon gedeeld door de afkoopsom 50 jaar.



2.2. Methode van bepaling afkoopsom

Erfpachters die hebben gekozen voor canon kunnen op ieder moment in de tijd overstappen van canon naar afkoop. Hiervoor wordt de actuele canon die de erfpachter op het moment van dat verzoek betaalt, omgerekend (netto contant gemaakt) naar een afkoopsom waarbij de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde als ondergrens wordt gehanteerd. De afkoopsom wordt berekend door het canonbedrag te delen door het canonpercentage. Dat is gelijk aan het netto contant maken van alle toekomstige canons met de disconteringsvoet zoals die wordt gebruikt bij het bepalen van het actuele canonpercentage.

Afkoop in termijnen
Naar aanleiding van een vraag in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening bij de bespreking van het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht is onderzocht of in aanvulling op canon en afkoop het ook mogelijk is een variant waarin de afkoopsom in termijnen wordt voldaan mogelijk is.

Hiervoor zijn twee varianten nader onderzocht:

1) *Gespreide betaling van de afkoopsom in enkele jaren*
   De afkoopsom die bij uitgifte of overstap tot stand komt kan over een te bepalen (korte) periode gespreid worden waardoor er na deze periode geen periodieke betaling meer verschuldigd is en er sprake is van een afgekocht recht. Er wordt in deze vorm feitelijk een krediet verstrekt aan de erfpachter en over dit krediet wordt een marktconform rentetarief berekend.
2) *Gespreide betaling van de afkoopsom in 30 tot 50 jaar*
   Een andere mogelijkheid is de afkoopsom in gelijke termen over bijvoorbeeld een termijn van 30 jaar te laten betalen. De erfpachter betaalt dan niet het canonbedrag, maar een hoger bedrag, waarin rente en aflossingscomponent zitten volgend uit de afkoopsom. Een eerste inschatting is dat bij een periode van 30 jaar het jaarbedrag ca. 40% hoger is dan de reguliere canon. Bij een periode van 50 jaar is het jaarlijks verschuldigde bedrag ca. 10% hoger dan de gewone eeuwigdurende canon. Ook hier is sprake van het verstrekken van een krediet, en is een marktconform tarief noodzakelijk.

Wat zijn de voordelen van een dergelijke gespreide betaling van de afkoopsom?

- De erfpachter heeft na de laatste betaling de beschikking over een erfpachtrecht waarvan de canon bij ongewijzigd gebruik voor de eeuwigheid is afgekocht.

- Het biedt de erfpachter een extra financieringsmogelijkheid, de erfpachter hoeft geen nieuwe of extra hypotheek af te sluiten om een eventuele aanvullende afkoopsom bij overstap te financieren.

Wat zijn de nadelen van een gespreide betaling van de afkoopsom?

- Een extra betalingsmogelijkheid maakt het stelsel minder transparant (zowel voor erfpachters als voor de gemeente).
- Hoe moet een erfpacht waarop een afkoop in termijnen van toepassing is geregistreerd worden zo lang de afkoopsom nog niet volledig is voldaan? Hiervoor zijn 3 mogelijkheden:
  - Als een afgekocht recht gefinancierd met een persoonlijke lening waarbij de gemeente een groot risico bij wanbetaling loopt omdat de vordering geen zekerheid kent.
  - Als een afgekocht recht (akte bij sluiten regeling) waarbij de gemeente het risico van wanbetaling loopt (te verzekeren met een recht van 2^{e} hypotheek) of
  - Als een canonbetalend recht (akte na voldoen laatste termijn) waarbij de erfpachter bij voortijdige verkoop een vordering op de gemeente heeft (spaartegoed).
- Wat te doen als deze erfpachter zijn erfpachtrecht verkoopt, blijft de vordering dan bestaan of kan deze worden overgedragen aan de koper?
- Afkoop in termijnen leidt tot balansvergroting als het in de plaats komt van afkoop in het geval er veel van dergelijke vorderingen gaan ontstaan (debiteurenpost groeit).
- Wat gebeurt er indien de erfpachter gedurende de spreidingsperiode, de resterende termijnen niet meer kan betalen?

En daarnaast is ook niet helemaal duidelijk wat gespreide betaling fiscaal zou betekenen:

- Geldt de termijn als rente (aftrekbaar IB) en aflossing (niet aftrekbaar wel opgave) of mag deze beschouwd blijven worden als canon die voor de inkomstenbelasting (IB) onder de Eigenwoningregeling valt?
- Moet de looptijdregeling voor IB voldoen aan criteria hypothecaire leningen (max. 30 jaar en evt. beperkte aftrek i.v.m. bijleenregeling e.d.).

Het aanbieden van een gespreide betaling van de afkoopsom is een financieel product dat ook kan worden afgenomen bij een reguliere bank (hypotheek of lening). Een vraag is of de gemeente dit financiële product aantrekkelijker mag prijzen dan de markt (de banken) dat doet. De vraag is ook wat het voordeel voor de erfpachter kan zijn. Immers, als het product ook bij een bank is af te nemen en de overheid niet concurreert op prijs lijken er niet direct voordelen voor de erfpachter te zijn om het financieringsproduct bij de gemeente af te nemen. Tenzij het voordeel is, dat de erfpachter daarmee ten opzichte van banknormen overgefinancierd wordt en dat mag niet de bedoeling/werking van de faciliteit van gespreide betaling zijn.

Tegelijkertijd zullen er voor de gemeente wel omvangrijke veranderingen in positie en organisatie zijn. De gemeente zal in een rol als bank zich ook aan alle richtlijnen die daarbij horen moet houden (inclusief inrichten organisatie, verkrijgen bankvergunning en toezicht DNB of AFM).

Samenvattend

- De voordelen van afkoop in termijnen zijn voor de erfpachter beperkt aangezien het financiële product ook bij reguliere banken kan worden afgenomen.
- De gemeente zou zich als bank moeten inrichten wat tijd en middelen kost waar er geen tastbare inkomsten en voordelen tegenover staan.

- Het risicoprofiel van de gemeente verandert omdat de vordering op de erfpachter aan de ene kant en de grondwaarde aan de andere kant alleen met elkaar in balans zijn indien de erfpachter haar vordering voldoet en als de grondwaarde niet daalt of stijgt.
- Bij de nieuwe Algemene Bepalingen behoren afkoop, canonbetaling en de switch van canonbetaling naar afkoop tot de betalingsmogelijkheden. Hiermee wordt de erfpachter verschillende betalingsmogelijkheden geboden die het best passen bij zijn of haar voorkeur of financiële mogelijkheden.

De gemeente is dan ook voornemens om de gespreide vorm van afkoopsom niet aan te bieden maar deze financieringsvorm aan de banken over te laten.

Verplichte afkoop
Vrije keuze bij uitgifte tussen canon of afkoop heeft voor de erfpachter (particulier of ontwikkelaar/belegger) het voordeel van vrije keuze, en mogelijk een (verbeterde) financiering en een fiscaal gunstige behandeling van canon. Van 1990 tot 2000 gold voor nieuwe gronduitgifte van koopwoningen verplichte afkoop. Vanaf 2000 hebben alle erfpachters (behalve corporaties) bij nieuwe gronduitgifte vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop. Vrije keuze heeft op de korte termijn echter negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën, onder andere voor de schuldpositie op de gemeentelijke balans en de gemeentelijke leencapaciteit i.v.m. de wet-Hof. Op de lange termijn is het financieel gezien niet onderscheidend.

Nadeel van verplichte afkoop is dat het een remmende werking kan hebben op de grondproductie (woningen en commercieel). Door canonbetaling nemen de financieringsmogelijkheden van erfpachters toe, zeker nu de regels rond hypothecaire leenruimte en aflossing strenger zijn geworden. Daarnaast wegen banken canons in hun kredietbeoordeling anders dan als een financieringslast van gelijke hoogte.

Tot 2010 (tot die tijd was de hypotheekrente veelal vergelijkbaar en soms zelfs lager dan het canonpercentage) koos de meerderheid van erfpachters bij uitgifte voor afkoop. Sinds 2012 is het canonpercentage lager dan de hypotheekrente. Daardoor en door bij hypothecaire financiering geldende beperkingen (hoogte lening, beperkingen renteaftrek, verplichte aflossing en aanscherping kredietvoorwaarden banken) kiezen erfpachters voor canonbetaling. Een relatief laag canonpercentage leidt daarom tot minder afkoop en daardoor tot een toename van de erfpachtschuld op de gemeentebalans.

Voorstel college, verplichte afkoop bij nieuwe uitgiftes nader onderzoeken
Het college is van mening dat bij een canonherziening of overstapmoment naar het nieuwe stelsel voor woningen niet wenselijk is om afkoop verplicht te stellen. Erfpachters zou daarmee een financieringsmogelijkheid worden ontnomen waar zij vanuit het huidige erfpachtstelsel wel vanuit gaan. Voor commercieel vastgoed overweegt het college om afkoop verplicht te stellen, het college zal dit nader onderzoeken.
Bij nieuwe uitgiften kunnen erfpachters in hun 'aankoopbeslissing' rekening houden met een eventuele verplichte afkoop van de canon. Het college overweegt dan ook om bij nieuwe uitgiften afkoop verplicht te stellen, wellicht dat hierbij onderscheid zou moeten worden gemaakt tussen wonen en commercieel. De inspraakperiode over de Algemene Bepalingen zal worden gebruikt om dit voornemen te toetsen. Vervolgens zal het college hierover bij de verwerking van de inspraakreacties een besluit nemen.

Hoofdstuk 3 Bouwkosten 5.1.2e
Hoofdstuk 4 Wonen 5.1.2e
Hoofdstuk 5 Kantoren en bedrijfsruimte 5.1.2e
H6 Detailhandel en horeca 5.1.2e
H7 Cultuur en ontspanning 5.1.2e
H8 Parkeren 5.1.2e
H9 Overige bestemmingen 5.1.2e
Bijlage bestemmingscatalogus