Respecteren bestaande rechten - Behoud canonsoort na overstap?

31 maart 2016

Bij overstap worden "bestaande rechten gerespecteerd".

Eén van de varianten is dat de erfpachter in 2017 overstapt naar de AB2016, dat de nieuwe AB2016-canon gaat gelden vanaf het huidige CHET-moment (20xx), maar dat hij zijn lopende canon behoudt tot 20xx (maar wel onder AB2016).

Hiervoor zijn verschillende varianten denkbaar, in het spectrum van 100% respecteren tot grotendeels respecteren.

Deze varianten zijn:

a. *De erfpachter behoudt tot 20xx 100% zijn huidige canonsoort*

Dit betekent dat bij de overstap wordt vastgelegd wat de jaarlijks geïndexeerde canon vanaf 20xx wordt, maar dat vanaf 2017 wel de maandelijkse canoninning (AB2016) geldt. Gevolg is dat er onder AB2016 de volgende canonsoorten bestaan:

- Eeuwigdurende jaarlijks geïndexeerde canon (AB2016)
- Evt. de eeuwigdurende vaste canon (AB2016)
- Tot 20xx: jaarlijks gematigd geïndexeerde canon
- Tot 20xx: 5-jaarlijks gematigd geïndexeerde canon
- Tot 20xx: vaste canon
- Tot 20xx: 10-jaar vaste canon
- Tot 20xx: 25-jaar vaste canon

Een voorbeeld: een recht met een 10-jaar vaste canon tot 2062 stapt in 2017 over. Huidige canon € 1.000 per jaar. Het recht krijgt vanaf 2017 de AB2016. In de akte ligt vast wat de canon vanaf 2062 wordt. In 2022, 2032 en 2042 wijzigt deze AB2016-canon echter nog drie keer met een op dit moment onvoorspelbare mutatie.

Voordelen:

- Bestaande rechten worden tot in de kleinste details gerespecteerd

Nadelen:

- AB2016 is (voor bijv. huizenkoper) geen waarborg voor "simpel, duidelijk en zeker" maar heeft tot 20xx "behoud van ellende uit oude AB's", incl. onvoorspelbare 10- en 25-jaars canonsprongen
- Dit leidt tot extra complexiteit in aktevastlegging, automatisering, communicatie (gedurende de looptijd tussen overstapmoment en 20xx) en in de administratie

b. *De erfpachter krijgt vanaf overstap een jaarlijks geïndexeerde AB2016-canon, maar wordt vooraf gecompenseerd voor de effecten van de volledige indexering*

Op het moment van overstap wordt netto-contant berekend, wat de huidige canonverplichting tot 20xx betekent, en wat netto-contant een jaarlijks geïndexeerde AB2016-canon tot 20xx zou zijn. De huidige canon wordt met die factor verlaagd.

Een voorbeeld: de huidige canon (AB2000, gematigde indexering) is € 1.000 per jaar. Netto-contant is deze tot 20xx € 20.000. berekend wordt, dat een volledig geïndexeerde AB2016-canon tot 20xx, om netto-contant op € 20.000 uit te komen, op het overstapmoment niet € 1.000, maar € 900 zou moeten zijn. De AB2016-canon die in 2016 ingaat, bedraagt dan niet € 1.000, maar € 900.

Voordelen:

- AB2016 staat voor simpel, duidelijk en voorspelbaar: rechten met AB2016 hebben geen onvoorspelbare canonsprongen meer
- Netto contant worden de bestaande rechten volledig gerespecteerd
- Op korte termijn besparing voor de erfpachter (op middellange termijn neutraal)
- Eenvoudig te administreren

Nadelen:

- Op korte termijn verlies voor de gemeente (op middellange termijn neutraal)
- De berekening op het overstapmoment krijgt een extra stap

c. *De erfpachter krijgt vanaf overstap een jaarlijks geïndexeerde AB2016-canon, zonder verdere compensatie*

De gedachte hierachter is, dat de AB2016 de erfpachter al op andere manieren compenseert voor het "klein bier" dat hij verliest door de volledige canonindexering vanaf het overstapmoment:

- Doordat AB2016 maandelijkse betaling kent i.p.v. halfjaarlijkse betaling, hoeft de erfpachter gemiddeld 2,5 maand later te betalen, en hoeft hij een minder grote kasgeldbuffer aan te houden
- Doordat de gemeente bij overstap alle aktekosten draagt, bespaart de erfpachter – op termijn weliswaar – akte- en taxatiekosten
- Middels de genereuze kortingsfactor (40% of hoger) wordt de erfpachter al voldoende gecompenseerd voor kleine achteruitgangen

Een voorbeeld: de huidige canon (AB2000, gematigde indexering) is € 1.000 per jaar. Bij doorgaan met AB2000 zou de gematigd geïndexeerde canon in 20yy € 1.100 bedragen. Door de indexering in de AB2016 bedraagt de canon in 20yy niet € 1.100, maar € 1.200. Daartegenover staat wel, dat deze canon gemiddeld pas 2,5 maand later verschuldigd is.

Voordelen:

- AB2016 staat voor simpel, duidelijk en voorspelbaar: rechten met AB2016 hebben geen onvoorspelbare canonsprongen meer
- Eenvoudig te administreren

Nadelen:

- "respecteren huidige rechten" geldt wel voor de hoogte, maar niet voor de specifieke indexeringskarakteristieken van de huidige canon
- Erfpachter betaalt na overstap, zeker wanneer lopende tijdvak nog lang duurt, 1% per jaar meer dan wanneer hij in huidige AB's was gebleven

Voetnoot: in deze notitie is ervan uitgegaan, dat de gematigde indexering voor AB1966 en AB1994 5.2

5.2