Gemeente Amsterdam

Aanpassingen in de AB 2016 n.a.v. de inspraakreacties

kabinet

Aan Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)

Van Projectteam VES (werkgroep Algemene Bepalingen)

Datum Concept d.d. 8 april 2016

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de inspraakperiode, het aantal inspraakreacties en de aard van de reacties
   a. de inspraakperiode liep van 22 februari 2016 tot en met 4 april 2016. De onderwerpen van de inspraak waren de Algemene Bepalingen 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid. De inspraak had geen betrekking op het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht en de later in inspraak te brengen Overstapregeling.
   b. de gemeente heeft 64 inspraakreacties ontvangen, waaronder een uitgebreide reactie van SEBA. Het advies van de marktwaardecommissie 'bezint eer ge begint' is overwegend niet meegenomen als inspraakreactie aangezien deze reactie vooral over de Overstapregeling gaat. Het advies wordt bij de inspraak voor de overstapregeling meegenomen.
   c. kennis te nemen van het eerste concept van de Nota van Beantwoording. De Nota van Beantwoording is als concept toegevoegd en wordt nog verder uitgewerkt.
2. In te stemmen met de volgende aanpassingen in de Algemene Bepalingen 2016 ten opzichte van de versie die te inspraak is gegaan op 22 februari 2016, dit naar aanleiding van de inspraakreacties:
   a. de inflatiecorrectie van de indexcanon te wijzigen in een volledige indexering, zodat de canon bij deflatie ook naar beneden bijgesteld wordt (artikel 7 lid 5)
   b. het verruimen van 1 maand naar 6 weken van de termijn voor het maken van een keuze voor geschillenbeslechting door de rechter in plaats van door deskundigen (artikel 29 lid 2)
   c. het schrappen van artikel 29 lid 4 sub b, waarin is bepaald dat de deskundigen bij het vaststellen van hun bindend advies rekening moeten houden met het beleid van de gemeente.
   d. Het aanpassen van de voorwaarden waaronder een vrijstelling geldt voor de uitbreiding van woningen zonder herziening van de canon. Dit heeft tot doel dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn. (artikel 10 lid 5)
3. Wat betreft de canonvormen een keuze te maken tussen het opnemen in de AB 2016 van:
   a. Alleen een indexcanon;
   b. naast de indexcanon ook een vaste canon.

Korte toelichting/samenvatting

Van 22 februari tot en met 4 april 2016 heeft de inspraakperiode voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften plaatsgevonden. Op 15, 16 en 17 maart heeft van 16:00-21:00 uur een informatiebijeenkomst in het Foyer van het Stadhuis plaatsgevonden. In totaal hebben 64 belanghebbenden een inspraakreactie gegeven.

Onderwerpen van de inspraak waren de Algemene Bepalingen 2016 en het bijbehorende uitgiftebeleid met als specifieke inspraakvragen:

1. Wat vindt u van de wijze waarop de Algemene Bepalingen 2016 en uitgiftebeleid invulling geven aan eeuwigdurende erfpacht en
2. Wat zijn de voorkeuren van de insprekers voor de in de Algemene Bepalingen 2016 op te nemen betaalwijzen (indexcanon, vaste canon en afkoop).

De inspraak had geen betrekking op:

a) het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht dat invulling geeft en daarom in samenhang met de Algemene Bepalingen 2016 moet worden vastgesteld en
b) de later in inspraak te brengen Overstapregeling, die regelt onder welke voorwaarden erfpachters van een bestaand tijdelijk of voortdurend erfpachtrecht op basis van vrijwilligheid over kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Alle reacties worden verwerkt in een Nota van Beantwoording. In de bijlage is hiervan een eerste concept toegevoegd. Daarin is opgenomen in hoeverre de reacties hebben geleid tot een aanpassing van de Algemene Bepalingen en/of het Uitgiftebeleid. Deze Nota van Beantwoording zal gelijktijdig met de vaststelling van de AB 2016, het uitgiftebeleid, het grondprijsbeleid inclusief afkoopinstructie aan het College worden voorgelegd en daarna aan de Raad.

Ad 1. Kennis te nemen van de inspraakperiode, het aantal inspraakreacties en de aard van de reacties

De inspraakperiode

De inspraakperiode liep van 22 februari tot en met 4 april 2016. Tijdens deze periode konden alle belanghebbenden hun reactie geven op de plannen voor eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften in Amsterdam.

Op 15, 16 en 17 maart heeft een informatiemarkt plaatsgevonden in de foyer van het Stadhuis waar belanghebbenden informatie konden krijgen over eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften en mondeling konden inspreken. Ondanks de brede aankondiging (in diverse kranten, banner parool, twitter, Facebook, website) zijn er niet veel bezoekers geweest, 50 in het totaal. Tijdens de informatiemarkt konden de bezoekers een film bekijken met informatie over de inspraak, langs panelen lopen waar uitleg op stond en vragen stellen. Ook was er de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk in te spreken (één schriftelijke inspreker). De meeste vragen/ zorgen gingen echter over de Overstapregeling en de kosten daarvan.

De ontvangen reacties

In het totaal zijn er 64 reacties binnengekomen. De meeste reacties (50) zijn via het online formulier ingediend. Er zijn 13 reacties via de mail binnengekomen en één schriftelijk. 72% van de insprekers is zelf erfpachter in Amsterdam. 8% is van plan een huis te kopen op erfpachtgrond. Verder hebben nog een aantal professionals een reactie achtergelaten.

Een belangrijke inspraakvraag was of mensen, naast een indexcanon, ook behoefte hebben aan een vaste canon. Het blijkt dat – van de ca. 40 insprekers die op deze vraag reageerden – 23% zou kiezen voor een vaste canon. 20% kiest liever voor een indexcanon. De meesten geven aan te af willen kopen: 57%.

De Nota van Beantwoording

Alle inspraakreacties worden verwerkt in een Nota van Beantwoording. Waar mogelijk zijn de reacties gebundeld in onderwerpen en per onderwerp wordt aangegeven wat de reactie van het college is en of deze leidt tot aanpassing van de Algemene Bepalingen en/of het Uitgiftebeleid. In de bijlage is een eerste concept te vinden van de Nota van Beantwoording. Deze wordt nog aangepast. Zo wordt de reactie op de inspraakreactie van SEBA nog afgestemd met NautaDutilh aangezien ook punten uit de SEBA-rechtszaak worden genoemd. Daarnaast worden de in deze notitie voorgelegde beslispunten opgenomen in de definitieve versie van de Nota van Beantwoording. De definitieve versie van de Nota van Beantwoording wordt definitief ter vaststelling voorgelegd in het BT van 10 mei 2016.

Ad 2. Voorgestelde aanpassingen in de AB 2016 nav de inspraakreacties

In de definitieve versie van de Nota van Beantwoording wordt een aantal voorstellen gedaan voor aanpassing in de AB 2016 en/of het uitgiftebeleid n.a.v. de inspraakreacties. In deze notitie wil Team VES alvast de belangrijkste beslissingen voorleggen.

Ad 2.a. de inflatiecorrectie van de indexcanon te wijzigen in een volledige indexering, zodat de canon bij deflatie ook naar beneden bijgesteld wordt

In de raadsvoordracht van 10 februari 2016 wordt de canon alleen aangepast bij inflatie. In geval van deflatie wordt de canon niet naar beneden bijgesteld. Dit is opgenomen in artikel 7 leden 4 en 5 AB 2016 (versie AB 2016 voor inspraak). SEBA, maar ook andere insprekers, hebben aangegeven dat dit een onevenwichtige bepaling is die meebrengt dat de canon slechts hoger kan worden en dat deze dus, indien er deflatie optreedt, steeds verder zal gaan afwijken van de aan de geldontwaarding aangepast aanvangscanon.

Schrappen van deze bepaling leidt ertoe, dat de canoninkomsten – en daarmee het erfpachtresultaat t.b.v. de Algemene Dienst ingeval van (langjarige) deflatie [1)] (langjarig) zullen dalen (in nominale termen).

Gezien de inspraakreacties wordt voorgesteld in de Nota van Beantwoording op te nemen dat sprake zal zijn van volledige indexering en lid 5 van artikel 7 om die reden te schrappen.

1) Langjarige deflatie doet zich bijv. voor in een "Japan scenario" van langjarige economische stagnatie.

Voorstel:
Artikel 7 lid 4 uit de AB 2016 om te vormen van inflatiecorrectie naar volledige indexering en lid 5 te schrappen. Dit heeft als consequenties dat bij deflatie de canon naar beneden wordt aangepast.

Ad 2 b. het verruimen van 1 maand naar 6 weken van de termijn voor het maken van een keuze voor geschillenbeslechting door de rechter in plaats van deskundigen

In de AB 2016 is voor een 4-tal situaties aangegeven dat indien er een geschil is de erfpachter en de gemeente deskundigen om een bindend advies kunnen vragen. Dit betreft:

1. de vaststelling van de aan de erfpachter te vergoeden schade ten gevolge van de uitoefening van gedoogrechten ten behoeve van nutsvoorzieningen (artikel 13 lid 2),
2. de vaststelling van door de erfpachter aan de gemeente te vergoeden herstelkosten die de gemeente heeft gemaakt als de erfpachter in verzuim is (artikel 19 lid 4),
3. de vaststelling van waarde van het erfpachtrecht, dat wegens op grond van wanbetaling of ernstig tekortkomen door de gemeente is beëindigd, indien bij openbare verkoop geen bod wordt gedaan (artikel 25 lid 5) en
4. de vaststelling van waarde van het erfpachtrecht, dat wegens op grond van het algemeen belang door de gemeente is beëindigd, indien gemeente en erfpachter over die waarde geen overeenstemming bereiken(artikel 27 lid 4)

In deze gevallen staat vanzelfsprekend ook de weg naar de rechter open. In de versie van de AB 2016 die de inspraak in is gegaan is aangegeven dat de erfpachter binnen 1 maand na dagtekening van de brief (waarbij de keus van de gemeente voor het inschakelen van de deskundigen wordt aangegeven) de keuze voor geschilbeslechting door rechter kenbaar moet worden. Naar de mening van SEBA dient echter bij de ontvangst van de brief te worden aangesloten.

Dit is voor de gemeente niet wenselijk aangezien het lastig is te bepalen (en te bewijzen) wanneer een erfpachter de brief heeft ontvangen – zeker wanneer een erfpachter in een geschilsituatie bewust zou proberen om termijnen te rekken. Om toch deels tegemoet te komen aan het door SEBA aangedragen punt, wordt voorgesteld de termijn te verlengen van 1 maand naar 6 weken. Wel blijft staan dat deze termijn gaat lopen vanaf de dagtekening / verzending.

Voorstel:
Het verruimen van 1 maand naar 6 weken van de termijn in artikel 29 lid 2, voor het maken van de keuze voor geschillenbeslechting door rechter in plaats van door deskundigen.

Ad 2 c. Het schrappen van artikel 29 lid 4 sub b waarin is bepaald dat de deskundigen hun bindend advies vaststellen met inachtneming van het beleid van de gemeente

In dit artikel wordt geregeld dat de deskundigen bij hun bindend advies het beleid van de gemeente ten aanzien van de uitvoering van de algemene en bijzondere bepalingen in acht moeten nemen. SEBA geeft in haar inspraakreactie aan dat de gemeente hierdoor eenzijdig de inhoud en uitwerking van de overeenkomst kan wijzigingen of beïnvloeden.

Voorgesteld wordt om SEBA op dit punt tegemoet te komen, aangezien er gegeven de aard van de voor te leggen geschillen (zie onder ad 2.b) geen beleid van toepassing kan zijn en het beding

bijgevolg inhoudsloos is [2].

Voorstel:
Naar aanleiding van de inspraakreactie van SEBA artikel 29 lid 4 sub b uit de AB 2016 te schrappen. Hierin staat dat de deskundigen hun bindend vaststellen met inachtneming van het beleid van de gemeente.

Ad 2 d. het aanpassen van de voorwaarden waaronder een vrijstelling geldt voor de uitbreiding van woningen zonder herziening van de canon. Dit heeft tot doel dat deze vrijstelling alleen voor erfpachter-bewoners van toepassing zal zijn. (artikel 10 lid 5)

Tijdens de expertsessies is naar voren gekomen dat het niet duidelijk is voor wie de vrijstelling voor het uitbreiden van woningen geldt. Vooral de makelaars gaven aan dat ze er niet uit konden halen of dit nu alleen voor erfpachter-bewoners geldt of ook voor erfpachter-beleggers.

Team VES stelt voor in artikel 10 lid 5 van de AB 2016 aan te passen zodat de vrijstelling alleen geldt voor de erfpachter die tevens bewoner is. Dit is de enige manier om een duidelijke grens te stellen. Dit houdt echter wel in dat kleine beleggers of bijvoorbeeld een erfpachter die zijn woning verhuurt hier niet onder vallen.

Voorstel:
In artikel 10 lid 5 in de AB 2016 de voorwaarden waaronder een vrijstelling geldt voor gratis uitbreiding van woningen zodanig aan te passen dat de vrijstelling alleen geldt voor erfpachter die tevens bewoner is. Dit kan de gemeente controleren door te controleren of een erfpachter daadwerkelijk op het adres staat ingeschreven.

Ad 3. Wat betreft de canonvormen een keuze te maken tussen alleen een indexcanon, of naast de indexcanon ook een vaste canon aan te bieden

In het concept AB 2016, versie inspraak, is alleen de indexcanon als betalingsvariant naast de afkoop opgenomen. Uit de inspraak is gebleken een aantal erfpachters die inspraken ook behoefte hebben aan een vaste canon. Er dient echter op gewezen te worden dat naast SEBA dit slechts 23% van de insprekers zijn.

Ook de Grondwaardecommissie (GWC) heeft drie betaalmogelijkheden geadviseerd, met als argument dat de erfpachter verschillende betalingsmogelijkheden (spreiding van zijn kosten en risico's) heeft:

- Eeuwigdurend geïndexeerde canon
- Eeuwigdurend vaste canon
- Eeuwigdurende afkoop

Ook de Marktwaardecommissie (MWC) beveelt een vaste canon aan.

Redenen voor één canonsoort

2) In oudere AB's had dit lid wel een functie, omdat deskundigen daar bij CHET werden ingeschakeld, en er voor de CHET – mede n.a.v. rechtszaken – gedetailleerde tijdsschema's en werkwijzen gelden.

Het BT heeft in de tweede helft van 2015 aangegeven, voorkeur te hebben om te kiezen voor één canonregime. Redenen hiervoor zijn:

- Een van de ervaren knelpunten bij de AB2000 is, dat erfpachters de gevolgen van hun keuze tussen een indexcanon, een 10-jaar vaste en een 25-jaar vaste canon niet goed overzien, en niet-transparant vinden;
- Onder de veronderstelling dat de indexcanon, via de methode-GWC, overeenkomt met de gebruikswaarde van het perceel, zal voor de vaste canon de aanvangscanon hoger zijn dan de gebruikswaarde, en zal de vaste canon op de lange termijn steeds lager worden dan de geïndexeerde canon – en dus ook lager dan de gebruikswaarde;
- Een vaste canon heeft een hoger aanvangsniveau dan een geïndexeerde canon – dus zullen maar weinig erfpachters kiezen voor een vaste canon;
- De GWC geeft niet aan wat de gevolgen voor de transparantie op de woningmarkt zijn, als er twee verschillende AB2016-canons naast elkaar bestaan (is de woningkoper in staat om het waardeverschil te waarderen tussen twee te-koop-staande woningen met AB2016, waarvan de ene een geïndexeerde canon heeft, en de andere een vaste canon?);
- Twee AB2016-canonsoorten leidt er toe, dat de AB2016-afkoopformule voor tussentijdse afkoop minder eenvoudig en transparant wordt;
- Bij nieuwe gronduitgifte van koopwoningen – uitgifte via een projectontwikkelaar, die de woning doorverkoopt aan de bewoner – betekent meerdere canonvarianten, met keuze per bewoner (die op het uitgiftemoment nog niet bekend is) dat er achteraf correcties en verrekeningen plaatsvinden wanneer de eerste bewoner toch kiest voor de andere canonvariant dan door de ontwikkelaar is betaald (de zgn. "projectontwikkelaarsregeling").

De vraag of de voorkeur uitgaat naar een vaste, of naar een geïndexeerde canon, hangt af van de vraag, of we de canon zien als een vergoeding voor het grondgebruik, of als een financieringsvorm voor de grond.

Bezien vanuit de gebruiksvergoeding

De erfpachter betaalt de canon aan de gemeente als vergoeding voor het gebruik van de grond, die immers van de gemeente is. In deze gedachte komt de canon idealiter overeen met de gebruikswaarde van de grond. Op de zeer lange termijn stijgt de gebruikswaarde van de grond (gemiddeld genomen) ongeveer met de inflatie, zie hiervoor de Herengrachtindex van prof. Eichholtz. Met een vaste canon zou (uitgaande van inflatie over de lange termijn) de gebruiksvergoeding ieder jaar ietsje lager worden t.o.v. de gebruikswaarde van het perceel.

De GWC veronderstelt dat de canon dan wel afkoopsom over de gehele (oneindige) erfpachtperiode, netto-contant, overeenkomt met de netto-contante gebruikswaarde van het perceel cq. de erfpachtgrondwaarde. Gelet op de Herengrachtindex (die stelt dat de waarde per jaar gemiddeld met de inflatie toeneemt) komt, bij een geïndexeerde canon, de aanvangscanon overeen met de aanvangsgebruikswaarde van het perceel. Bij een vaste canon daarentegen zal, bij genoemde uitgangspunten, de aanvangscanon hoger uitkomen dan de aanvangsgebruikswaarde van het perceel.

Deze stelling kan ook worden omgekeerd: indien de aanvangscanon overeenkomt met de aanvangsgebruikswaarde van het perceel, geldt (netto-contant) over de lange termijn, uitgaande

van de Herengrachtindex, bij een geïndexeerde canon: de netto-contante waarde van de canon komt overeen met de netto-contante gebruikswaarde van het perceel.

Bij een vaste canon geldt echter, indien de vaste aanvangscanon overeenkomt met de aanvangsgebruikswaarde van het perceel, dat de netto-contante waarde van de canon over de hele erfpachtperiode lager is dan de netto-contante gebruikswaarde van het perceel.

Kortom, vanuit de gedachte dat canon een vergoeding is voor het gebruik van de grond en dat mensen slechts rationeel en volgens strikt statistisch-economische wetmatigheden opereren, gaat de voorkeur uit naar een jaarlijks geïndexeerde canon.

Bezien vanuit de financiering

Een andere benadering is, dat canonbetaling een financieringsvorm is voor de grond, als alternatief voor (hypothecair gefinancierde) grondaankoop of eeuwigdurende afkoop.

De hypotheekmarkt is dan het referentiepunt. De hypotheekmarkt kent geen geïndexeerde hypotheekvormen. De hoogte van de rentevoet hangt af van de rentevaste periode. Hoe langer deze periode, hoe groter het renterisico voor de geldschieter.

Door veranderde fiscale regelgeving in de Inkomstenbelasting (IB), is de annuïtaire hypotheek tegenwoordig de norm voor de woningmarkt, t.o.v. de vroeger gangbare aflossingsvrije en spaar/beleggingshypotheek. De annuïtaire hypotheek leidt (gedurende de eerste 30 jaar) tot netto hogere woonlasten dan bij canonbetaling doordat naast een rentevergoeding ook een aflossing betaald moet worden. Daar staan navenant lagere woonlasten vanaf het 30^{e} jaar tegenover en een opbouw van het vermogen, die met eigendom vergelijkbaar is.

Een eeuwigdurende vaste canon is echter het beste te vergelijken met een eeuwigdurende aflossingsvrije hypotheek (een vorm die de Nederlandse markt niet kent). Deze heeft het voordeel dat bij een voortschrijdende inflatie de canonlast ten opzichte van het ongewijzigde genot de netto woonlast ten opzichte van het besteedbaar inkomen afneemt. Dit kan een overweging vormen om te kiezen voor de hogere vaste canon omdat het effect van een terugval in inkomen wordt verminderd. Omdat op termijn een vaste canon zich zal vertalen in een hogere koopsom, is deze vorm ook onderdeel van vermogensvorming/levensloopplanning.

Uitgaande van inflatie, op de lange termijn, leidt een eeuwigdurende vaste canon ertoe dat:

- De reële waarde van de canon (uitgaande van inflatie) in de loop van de tijd steeds lager wordt t.o.v. de gebruikswaarde van het perceel; maar ten opzichte van de (geleende) grondwaarde bij uitgifte gelijk blijft. Het risico dat de gemeentelijke rentelasten hoger zijn dan de canonontvangsten is initieel geringer, maar zal nooit tot nihil dalen bestaan doordat de verhouding lening/canon voor de eeuwigheid ongewijzigd blijft.
- De reële waarde van eventuele tussentijdse afkoop, steeds lager wordt, naarmate de afkoop later plaatsvindt;
- De aanvangscanon hoger is dan bij een indexcanon;
- De reële waarde van de gemeentelijke canoninkomsten ieder jaar afneemt; maar altijd tenminste gelijk blijft aan de grondwaarde bij uitgifte zodat de gemeentelijke lening kan worden afgelost

- De canon – omdat deze geen relatie meer heeft met de grondwaarde – als een soort belasting wordt gezien;
- De canonstijging bij een tussentijdse wijziging, op lange termijn, niet meer in verhouding staat tot de oude (inmiddels lage) vigerende canon.
- De aanvangscanon bij een indexcanon lager is, waarmee het risico dat de gemeentelijke rentelasten hoger zijn dan de canononontvangsten initieel hoger is dan bij een vaste canon. Al naar gelang de canon door inflatie stijgt, zal het risico na circa 28 jaar (bij gepresenteerde parameters) gelijk liggen.

Daarom gaat *op inhoudelijke gronden* de voorkeur uit naar één canonsoort in de AB2016, en wel de jaarlijks geïndexeerde. Deze voorkeur heeft echter de volgende aspecten vanuit communicatief oogpunt:

a. Met de keuze voor één canonsoort wordt het advies van de GWC niet geheel gevolgd. Dit kan als "cherrypicking" gezien worden, met alle publicitaire nadelen die dat op kan leveren, en met het risico dat derden dat zien als een "opening" om ook andere GWC-onderdelen ter discussie te stellen;
b. In de inspraak op de AB2016 hebben diverse insprekers, waaronder de SEBA gepleit voor een eeuwigdurende vaste canon, dan wel voor keuze tussen een jaarlijks geïndexeerde canon en een eeuwigdurend vaste canon.

De inspraakreactie van de SEBA (t.a.v. canon en afkoop) luidt:

SEBA is met de Marktwaardecommissie van mening dat de keuzemogelijkheid voor een vaste canon in de AB2016 zeer wenselijk is. Een vaste canon benaderd het dichtste de referentie (een rentepercentage) die de gemeente voornemens is om te gebruiken voor de vaststelling van het canonpercentage, omdat de referentiemarkt hierin het risicovrije rendement en alle risico-opslagen heeft verdisconteerd. Een vaste canon zorgt ervoor dat de erfpachter of een derde kan controleren of deze consistent is vastgesteld en ook of de hieraan gerelateerde indexcanon consistent is vastgesteld. In een apart schrijven komen we binnenkort uitgebreider terug op de vaststelling van het canonpercentage.

De Grondwaardecommissie heeft aangegeven dat in een prudente berekening de verschillende betaalvormen niet tot andere uitkomsten van de gedurende de looptijd totaal te betalen canon leiden (gezien op het moment van uitgifte). De erfpachter heeft dan de keuze of hij het inflatierisico wil lopen met een indexcanon die bij aanvang lager is, een vaste canon wil betalen of de canonverplichting in zijn geheel wil afkopen.

De disconteringsvoet waarmee toekomstige canonbetalingen contant worden gemaakt dient gelijk te zijn aan het nominale- dan wel reële canonpercentage bij uitgifte, zodat de contante waarde berekening altijd de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte als uitkomst heeft. Onduidelijk is of de afkoopsom die op grond van artikel 8 leden 2 en 3 wordt vastgesteld gemaximeerd is aan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte. Deze maximum limiet voor de afkoopsom zal moeten worden toegevoegd aan artikel 8.

Opties voor de AB2016 zijn daarom:

i. *Vasthouden aan één canonsoort in de AB2016, en wel de eeuwigdurend geïndexeerde canon*

Consequenties:

- Er wordt afgeweken van de adviezen van GWC en MWC (ook SEBA-inspraak wordt genegeerd);
- Stelsel blijft overzichtelijk en transparant: één canonsoort;
- Relatief lage aanvangscanon (eeuwigdurende afkoop is, bezien op korte termijn, niet zo aantrekkelijk als gekozen wordt vanuit laagste initiële woonlasten); Uit inspraak geeft 53% aan een voorkeur voor afkoop te hebben met als kanttekening uit gesprekken "als dat betaalbaar is"
- De canon blijft ongeveer corresponderen met de gebruikswaarde zolang de waardeontwikkeling van het vastgoed gelijke tred houdt met inflatie. Ook als Herengrachtsindex wordt aanghouden, blijven vanuit consument zeer aanzienlijke fluctuaties tussen beide bestaan.;
- Afkoopbeleid en overstapbeleid blijven relatief eenvoudig met één canonsoort.

ii. *Kiezen voor één canonsoort in de AB2016, en wel de eeuwigdurend vaste canon*

Consequenties:

- Er wordt afgeweken van de adviezen van GWC en MWC;
- Stelsel blijft overzichtelijk en transparant: één canonsoort;
- Relatief hoge aanvangscanon (eeuwigdurende afkoop wordt, bezien op korte termijn, relatief aantrekkelijk);
  - Er zal zware druk komen om dit eeuwigdurende canonpercentage te verlagen
- De canon wordt op lange termijn steeds lager t.o.v. de gebruikswaarde;
- Afkoopbeleid en overstapbeleid blijven relatief eenvoudig met één canonsoort.

iii. *In de AB2016 twee canonsoorten opnemen: de eeuwigdurend geïndexeerde canon en de eeuwigdurend vaste canon*

Consequenties:

- De adviezen van GWC en MWC, alsmede de SEBA-inspraak, worden serieus genomen;
- Stelsel wordt minder overzichtelijk en transparant met twee canonsoorten;
- Twee canonsoorten zorgen voor complexere woningmarkt op termijn;
- Afkoopbeleid en overstapbeleid worden ingewikkeld met meerdere canonsoorten;
  - Zo is er, bij nieuwe uitgifte van koopwoningen, een "projectontwikkelaarsregeling" nodig, om kopers van nieuwbouwwoningen de keuze te geven tussen de vaste en de indexcanon

iv. *In de AB2016 de eeuwigdurend geïndexeerde canon als basis opnemen, met als optie (in de AB's vastgelegd) om de canonindexering middels een toeslag uit te sluiten*

Deze optie komt overeen met de AB1994 (art. 9): de basis van het stelsel is één geïndexeerde canonsoort, maar de erfpachter heeft de *mogelijkheid* om de canonindexering uit te sluiten, door het betalen van een opslag bovenop zijn canon.

Consequenties:

- De adviezen van GWC en MWC, alsmede de SEBA-inspraak, worden serieus genomen
- Stelsel wordt minder overzichtelijk en transparant met twee canonsoorten
  - Maar doordat de indexcanon de basis is voor het stelsel, blijft het stelsel wel eenvoudiger dan in optie 3; er is bijv. geen "projectontwikkelaarsregeling" nodig
- Twee canonsoorten zorgen voor complexere woningmarkt op termijn
- Afkoopbeleid en overstapbeleid worden ingewikkeld met meerdere canonsoorten
- In optie 4 kan de erfpachter ook later, gedurende zijn erfpachtperiode, nog opteren voor het "vastzetten" van de canon (in optie 3 kan dat alleen op het moment van uitgifte of van overstap)

Vanuit uitvoeringsaspecten heeft – indien u kiest voor meerdere canonsoorten – optie 4 (één basiscanon in de AB, met de vaste canon als variant daarop) de voorkeur boven optie 3 (twee "gelijkwaardige" canonsoorten in de AB).

Samenhang met (al dan niet) verplichte afkoop

- *Indien u besluit om, bij nieuwe gronduitgifte, afkoop te verplichten voor zowel wonen als niet-wonen, speelt de kwestie van één of twee canonsoorten eigenlijk niet meer voor nieuwe gronduitgiften.*
- *Wel speelt deze kwestie dan nog bij de (nog op te stellen) Overstapregeling, die ingewikkelder wordt bij meerdere canonsoorten.*

Samengevat:

De voorkeur van G&O gaat uit naar een overzichtelijk stelsel op de lange termijn, waarbij de canon een relatie heeft met de werkelijke gebruikswaarde van de grond (dus optie 1).

Vanuit communicatief oogpunt kan G&O zich echter voorstellen dat er, bestuurlijk gezien, de behoefte bestaat om tegemoet te komen aan de insprekers (waaronder SEBA). In dat geval heeft optie 4, vanuit transparantie en eenvoud van de uitvoering, de voorkeur boven optie 3.

Voorstel:

- Kennis te nemen van de opties i, ii, iii en iv (waarbij G&O een voorkeur heeft voor optie i. en iv)
- Een keuze te maken uit één van deze opties