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)
Bijlagen	Concept Nota van Beantwoording en lijst met alle inspraakreacties
Datum	14 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 de inspraak is ingegaan 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).
   e. Het schrappen van artikel 9 lid 2 sub b uit de AB 2016. In dit artikel staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van

de waarde van het perceel. Bij nader inzien kan dit artikel worden geschrapt aangezien de gemeente hier toch niet op zal handhaven.

f. Het aanpassen van artikel 19, dusdanig dat de gemeente niet overgaat tot herstel als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend.
g. de percentage vertragingsrente van 6% in artikel 28 lid 4 bij te late betaling door erfpachter te schrappen en op dit punt de wettelijke rente te hanteren. Het aanpassen van de tekst in artikel 27 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) naar aanleiding van een fout in de tekst waar een inspreker ons op heeft gewezen. Abusievelijk staat de in de tekst *"de opbrengst van de verkoop"* Dit moet zijn *"vergoeding aan de erfpachter"*.

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 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 zijn verwerkt in een Nota van Beantwoording. In de bijlage is hiervan een eerste concept toegevoegd. Daarin is een voorstel opgenomen in hoeverre de reacties leiden 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 en 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 die daarvan het gevolg zijn voor individuele erfpachters.

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 heeft 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%. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de insprekers deze keuze hebben gemaakt, zonder te weten wat de prijs van afkoop, vaste canon of indexcanon is.

De Nota van Beantwoording

Alle inspraakreacties zijn 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 de inspraakreactie 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 n.a.v. 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).

Team VES is zelf ook voorstander voor het schrappen van deze bepaling, omdat het evenwichtiger is om zowel bij inflatie als bij deflatie aan te passen. Daarnaast is het ook in lijn met de sinds de AB 1966 gehanteerde lijn de canon naar beneden aan te passen bij deflatie.

Gezien de inspraakreacties, maar ook de overige overwegingen, 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.

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 consequentie 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 de waarde van het erfpachtrecht, dat 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

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

4. de vaststelling van waarde van het erfpachtrecht, dat 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 de 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 de rechter in plaats van door deskundigen. Wel houdt de gemeente vast aan de dagtekening / verzending als startmoment van de termijn van 6 weken.

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 advies 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 (de consultatie met externen) is naar voren gekomen dat het niet duidelijk is voor wie de vrijstelling voor het uitbreiden van woningen geldt. Vooral de makelaars gaven

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.

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 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 na te gaan of een erfpachter daadwerkelijk op het adres staat ingeschreven. Hierbij zal de bewijslast bij de erfpachter liggen.

Ad 2 e het schrappen van artikel 9 lid 2 sub b uit de AB 2016

In artikel 9 lid 2 sub b AB 2016 staat dat het de erfpachter niet is toegestaan om handelingen uit te voeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel. SEBA heeft in haar inspraakreactie aangeven dat dit geen gemeentelijke belang dient en het een onredelijke belemmering is voor de erfpachter. Bij nader inzien kan dit artikel worden geschrapt aangezien de gemeente hier toch niet op zal handhaven.

Voorstel:
Artikel 9 lid 2 sub b AB 2016 te schrappen, waarin staat dat de gemeente geen handelingen mag uitvoeren die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel.

Ad f. Het aanpassen van artikel 19 dusdanig, dat de gemeente niet overgaat tot herstel als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend

SEBA heeft in haar inspraakreactie aangegeven dat he artikel 19 een te vergaande bevoegdheid is van de gemeente. Hoe het artikel nu omschreven is, kan de gemeente een verplichting van de erfpachter waaraan deze niet voldoet, zelf uitvoeren. Het is niet redelijk en evenwichtig dat deze bevoegdheid ontstaat voordat een rechter heeft uitgemaakt dat de erfpachter de verplichting inderdaad niet is nagekomen.

De bepaling wordt aangevuld met een lid, waarin wordt aangegeven dat de gemeente het door haar aangekondigde herstel zal opschorten als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend.

Voorstel:
Artikel 19 aanvullen met een lid waarin wordt aangegeven dat de gemeente het door haar aangekondigde herstel zal opschorten als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend.

Ad. 2.g. In te stemmen met het schrappen van een minimaal rentepercentage van 6%, maar de wettelijke rente te hanteren bij een te laat betalen door de erfpachter

SEBA geeft in haar inspraakreactie aan dat gezien de huidige rentestand is een vertragingsrente van 6% niet anders te beschouwen dan een boeterente. Daarmee is dit een onevenredig hoge schadevergoeding en derhalve in strijd met punt e van de blauwe lijst.

Ook NautaDutilh heeft aangegeven dat deze bepaling in bepaalde gevallen door een rechter zou kunnen worden vernietigd. Daarom wordt voorgesteld om in de Algemene Bepalingen op te nemen dat de hoogte van de vertragingsrente gelijk wordt gesteld aan de wettelijke rente.

Voorstel:
Het schrappen van een minimaal rentepercentage van 6%, maar de wettelijke rente te hanteren bij een te laat betalen door de erfpachter.

Ad h Het aanpassen van artikel 27 lid 6 (gevolgen beëindiging wegens algemeen belang) naar aanleiding van een fout in de tekst waar een inspreker ons op heeft gewezen. Abusievelijk staat in de tekst *"de opbrengst van de verkoop"* . Dit moet zijn *"vergoeding aan de erfpachter"*.

Met deze wijziging wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Dit is abusievelijk zo in de versie voor de inspraak in de AB 2016 opgenomen .

Voorstel:
Het aanpassen van artikel 27 lid 6 (gevolgen van de beëindiging wegens algemeen belang), zonder een inhoudelijke wijziging te beogen.

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 dat een aantal erfpachters die inspraken ook behoefte hebben aan een vaste canon. Naast SEBA betreft dit 23% van de insprekers.

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

Het BT heeft in de tweede helft van 2015 aangegeven, voorkeur te hebben om te kiezen voor één canonregime. Er zijn de volgende redenen voor één canonsoort:

- 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?);
- Team VES is er voor beducht, dat erfpachters bij uitgifte onvoldoende overzicht hebben op de gevolgen van hun keuze op de lange termijn. De effecten gelden namelijk niet alleen de eerste erfpachter, maar ook alle opvolgende erfpachters die vaak zonder een goed vergelijk tot een koopsom moeten komen in een weinig transparante markt. De gemeente kan de onwenselijke gevolgen wellicht beperken door een adequate voorlichting bij uitgifte en door bijdragen aan markttransparantie, maar wegnemen kan ze dat niet;
- Onder de veronderstelling dat, op het moment van uitgifte, de indexcanon, via de methode-GWC, overeenkomt met de residuele gebruikswaarde van het perceel, zal voor de vaste canon de aanvangscanon hoger zijn dan de gebruikswaarde. Op de zeer lange termijn zal de vaste canon (uitgaande van inflatie) steeds lager worden t.o.v. de geïndexeerde canon – en daarmee waarschijnlijk ook lager dan de gebruikswaarde[3];
- Een vaste canon heeft een hoger aanvangsniveau dan een geïndexeerde canon – waarschijnlijk zullen maar weinig erfpachters kiezen voor een vaste canon;

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. Ervan uitgaande dat een residuele geïndexeerde aanvangscanon overeenkomt met de aanvangsgebruikswaarde van het perceel, zal bij een vaste canon de aanvangscanon hoger uitkomen dan de residuele gebruikswaarde.

[3] Onder de veronderstelling dat op de zeer lange termijn, gemiddeld genomen, de "Herengrachtindex" van toepassing is (deze index geeft aan dat de woningprijzen op de Herengracht, op de zeer lange termijn, corresponderen met de inflatie – ook al ontwikkelt de woningwaarde zich op de korte termijn vaak heel anders dan de inflatie)

Wanneer zich jaarlijks inflatie voordoet, zal een vaste canon, op de lange termijn, steeds lager uitkomen dan de gebruikswaarde. De canon, die bedoeld is als vergoeding voor het grondgebruik, correspondeert dan niet met de werkelijke waarde van het gebruik.

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 30e 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 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 wordt – naarmate de relatie met de werkelijke gebruikswaarde minder is – eerder als een soort belasting 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 canonontvangsten 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. (...)*

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 niet overgenomen);
- Relatief lage aanvangscanon (eeuwigdurende afkoop is, bezien op korte termijn, minder aantrekkelijk wanneer gekozen wordt vanuit laagste initiële woonlasten). In de inspraak

geeft 57% 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 (volgens de Herengrachtindex geldt dit voor de lange termijn; op korte termijn kunnensterke fluctuaties tussen beide bestaan;
- Werkwijze en uitkomsten van 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);
- De canon wordt op lange termijn steeds lager t.o.v. de gebruikswaarde;
- Werkwijze en uitkomsten van 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 overgenomen;
- Keuze voor vaste canon kan alleen gemaakt worden bij begin AB2016-periode (nieuwe uitgifte of overstap)
- 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 iii; er is bijv. geen "projectontwikkelaarsregeling" nodig
- Twee canonsoorten zorgen voor complexere woningmarkt op termijn
- Afkoopbeleid en overstapbeleid worden ingewikkeld met meerdere canonsoorten
- In optie iv kan de erfpachter ook later, gedurende zijn erfpachtperiode, nog opteren voor het "vastzetten" van de canon (in optie iii kan dat alleen op het moment van uitgifte of van overstap)

Vanuit uitvoeringsaspecten heeft – indien u kiest voor meerdere canonsoorten – optie iv (één basiscanon in de AB, met de vaste canon als variant daarop) de voorkeur boven optie iii (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 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 i).

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 iv, vanuit transparantie en eenvoud van de uitvoering, de voorkeur boven optie iii.

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.