

MEMO

Aan Fractie PvdA
Van A.J.M. Scholten
Betreft technische vragen herziening erfpachtstelsel
Datum 2 maart 2020
Afschrift

Geachte mevrouw Kuilman,

Hierbij de beantwoording van de door u gestelde vragen.

Kunt u aangeven welke voor de erfpachter relatief gunstige voorwaarden in het voorstel zijn opgenomen?

In de voorstellen voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht zijn de volgende gunstige voorwaarden voor de erfpachters opgenomen:

1. De regeling biedt aan de erfpachter maximale flexibiliteit doordat de erfpachter tot het moment van afloop van zijn bestaand erfpachtrecht zelf het moment van overstappen kan bepalen.
2. De hoogte van het canonpercentage van 2,2% is laag in vergelijking met bijvoorbeeld Amsterdam, dat in 2020 2,39% hanteert.
3. De disconteringsvoet van 5%, die 1,8% hoger is dan de waarde die volgt uit de in de voorstellen opgenomen wijze van bepaling. Op basis van de voorgestelde berekeningswijze is deze opgebouwd uit de gemiddelde rente op de kapitaalmarkt in de afgelopen tien jaar van 1,7% en een risico-opslag van 1,5% en bedraagt dan 3,2%. Amsterdam hanteert actueel een disconteringsvoet van 4,5%.
4. In de voorstellen worden canonpercentage en disconteringsvoet voor een periode van vijf jaar gefixeerd waardoor tussentijdse fluctuaties worden vermeden.
5. De bepaling van de waardegrondslag voor eeuwigdurende erfpacht vindt alleen bij vestiging van het eeuwigdurend erfpachtrecht plaats en wordt nadien niet meer, zoals wel in Amsterdam gebeurt, periodiek geïndexeerd voor inflatie.

Kunt u ook aangeven wat dat gemiddeld in financiële zin voor positief resultaat heeft voor een erfpachter

1. Wanneer een canonpercentage van 2,39% wordt gehanteerd i.p.v. 2,2% stijgt gemiddeld de canon met ca. € 70 per jaar
2. De hoogte van de disconteringsvoet is van invloed op de hoogte van de afkoopwaarde van de lopende canonverplichting. Wanneer de disconteringsvoet wordt verlaagd naar 3,2%, resulteert dat in een gemiddelde stijging van de afkoopwaarde met € 9.300. Bij het in Amsterdam gehanteerde percentage van 4,5% is die stijging gemiddeld € 1.800.

3. Het effect van de flexibiliteit van de regeling kan niet in een bedrag worden uitgedrukt. Die optie biedt echter de erfpachter tot het moment van afloop van zijn bestaand erfpachtrecht de mogelijkheid over te stappen op het moment dat voor hem de condities gunstig zijn. Bijvoorbeeld bij dalende prijzen op de woningmarkt.
4. Fixatie van canonpercentage en disconteringsvoet voor een periode van vijf jaar betekent dat dalende en stijgende effecten van de renteontwikkeling niet direct worden doorberekend aan de erfpachter. In tijden van dalende rente kan dat nadelig zijn, maar wanneer de rente stijgt is dat voordelig voor de erfpachter.
5. Het effecten van eenmalige vaststelling van de waardegrondslag betekent dat toekomstige grondwaardestijging ten gunste van de erfpachter komt en niet ten gunste van de gemeente. Daardoor wordt eeuwigdurende erfpacht vergelijkbaar met koop. Wel kan de canon nog wijzigen als het canonpercentage wijzigt.

Wat is het effect van verhoging van de depreciatiefactor naar 45% en verlaging van de disconteringsvoet naar 4,5%?

Bij stijging van het depreciatiepercentage naar 45% en verlaging van de disconteringsvoet naar 4,5% daalt de gemiddelde jaarlijkse canon met ca. € 90 per jaar en stijgt de afkoopwaarde van de canonverplichting met ruim € 500. Voor de volledig zij opgemerkt dat de verhoging van de depreciatiefactor het nadelig effect van verlaging van de disconteringsvoet ten dele compenseert. Zie bijlage 1 voor een benadering van de effecten.

Zijn aan langdurig bezit van bloot eigendom risico's voor de gemeente verbonden?

Op basis van de erfpachtovereenkomst is de erfpachter aansprakelijk voor alle schade die door derden ontstaan (zie artikel 14 AB 2020). Alleen in de situatie dat aantoonbaar is dat die schade voor vestiging van het erfpachtrecht al is ontstaan, zou dit risico bij de gemeente kunnen liggen. Voor de huidige erfpachtrechten woningbouw, die destijds op voormalige landbouwgrond zijn gevestigd, lijkt dat risico vrij hypothetisch.

Bijlage 1

Complex	aantal woningen	canonpercentage 2,2% disconteringsvoet 5%		canonpercentage 2,2% disconteringsvoet 4,5%		canonpercentage 2,2% disconteringsvoet 3,5%	
		depreciatie 40%		depreciatie 45%		depreciatie 45%	
		canon 1-1-2021	afkoop	canon 1-1-21	afkoop	canon 1-1-21	afkoop
Prinses Marijkestraat 21 t/m 37 en 57 t/m 7	18	1.039	20.784	955	21.216	956	27.310
Prinses Marijkestraat 3 t/m 19 en 39 t/m 55	18	997	19.936	915	20.344	916	26.184
<i>diverse complexen Julianaplantsoen</i>							
Wijde Blik I	24	1.191	23.829	1.098	24.402	1.102	31.484
Wijde Blik II	40	1.198	23.956	1.104	24.523	1.107	31.633
Wijde Blik III	40	1.168	23.351	1.076	23.903	1.079	30.832
Wijde Blik IV	40	1.176	23.517	1.083	24.077	1.087	31.061
Wijde Blik V	40	1.184	23.689	1.092	24.271	1.096	31.319
Wijde Blik VI	40	1.180	23.607	1.088	24.172	1.091	31.185
Wijde Blik VII	40	1.176	23.529	1.084	24.092	1.088	31.083
Wijde Blik VIII	40	1.183	23.669	1.091	24.248	1.095	31.288
Wijde Blik IX	12	1.259	25.181	1.161	25.800	1.165	33.293
<i>Grondgebonden woningen</i>							
Wilhelminaplantsoen (Plan Bakhuizen)	28	2.144	42.890	1.969	43.754	1.971	56.305
<i>Belegger Verwelius</i>							
Project Verwelius	120	937	18.736	862	19.159	864	24.696
36 woningen Wilhelminaplantsoen	36	897	17.938	826	18.354	828	23.666

Toelichting

- het effect is uitgedrukt in een gemiddelde canon en afkoopwaarde per woning in een complex. Door verschillen in WOZ-waarde en woninggrootte zijn er verschillen in de hoogte van de bedragen per woning
- Groen is de basisvariant, op basis van de uitgangspunten van het voorstel
- Oranje en geel geeft de effecten weer wanneer in beide varianten het depreciatiepercentage wordt verhoogd naar 45% en de disconteringsvoet wordt verlaagd naar 4,5%, respectievelijk 3,5%
- Het verschil in hoogte van de jaarlijkse canon in de oranje en groene variant wordt veroorzaakt doordat de NCW van de afkoop van de bestaande canonverplichting bij een dalende disconteringsvoet stijgt. Conversiewaarde = waardegrondslag + NCW canonverplichting

Conclusie is dat canon zoals verwacht de canon daalt en de afkoopsom stijgt. Maar mensen zullen de daling van de jaarlijkse canon niet als heel erg groot ervaren.