MEMO

Aan	College van burgemeester en wethouders
Van	Henk Savelkoul
Betreft	Contouren herziening erfpachtstelsel
Datum	18 juni 2019
Afschrift	

Aanleiding

In de afgelopen periode heeft op basis van de uitgangspunten van de op 4 november 2014 door het college van B&W vastgestelde Nota Erfpacht een uitwerking plaatsgevonden. De Nota Erfpacht bevat op belangrijke onderdelen, zoals grondslagen waardebepaling, bepaling canon- en discontopercentage en de wijze waarop conversie van het bestaande naar het nieuwe stelsel kan plaatsvinden, nog geen uitspraken. Die zijn inmiddels door de projectgroep uitgewerkt en worden in dit memo toegelicht.

Doelen herziening erfpachtstelsel

De belangrijkste doelen van de herziening van het erfpachtstelsel van de gemeente Diemen zijn:

1. Aan erfpachters, potentiële kopers en bij verkoop betrokken professionele partijen en financiële instellingen duidelijkheid te bieden over de voorwaarden waaronder bestaande erfpachtrechten op basis van het nieuwe stelsel gecontinueerd kunnen worden.
2. De administratieve taken van de gemeentelijke organisatie m.b.t. het beheer van de erfpachtportefeuille waar mogelijk terug te dringen.

Voor het eerste doel is in de in 2014 door het college van b&w vastgestelde Nota Erfpacht de basis gelegd door te besluiten dat bij de stelselherziening eeuwigdurende erfpacht het uitgangspunt wordt. De bepaling van de waardegrondslag bij heruitgifte of conversie en de voor bepaling van de canonverplichting en/of afkoop- of conversiewaarde noodzakelijke variabelen (canonpercentage, disconteringsvoet) zijn in de afgelopen maanden uitgewerkt. De daarbij geformuleerde principes worden in dit memo toegelicht.

Het overgrote deel van de op erfpacht gevestigde particuliere koopwoningen (ca. 95%) betreft in VvE's verenigde eigenaren. In de in 2014 vastgestelde Nota Erfpacht is gewezen op de complexe besluitvormingsstructuur van VvE´s. Een snelle conversie naar het nieuwe stelsel slaagt alleen wanneer individuele leden van VvE's daartoe zelfstandig besluiten kunnen nemen. Daarvoor zijn ook voorstellen ontwikkeld.

Principes nieuw stelsel

De voorstellen voor het nieuwe stelsel zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Het nieuwe stelsel is gebaseerd op eeuwigdurende erfpacht.
2. De waardegrondslag als basis voor het bepalen van de hoogte van de canon wordt bij heruitgifte of conversie vastgesteld en nadien niet meer aangepast.
3. Flexibilisering van de keuzemogelijkheden voor de individuele erfpachter:
   a. mogelijkheid voor individuele erfpachter VvE's individueel te converteren naar eeuwigdurende erfpacht;
   b. optie koop bloot eigendom aan alle eigenaren van alle particuliere woningen op erfpachtgrond aan te bieden;

c. de erfpachter bepaalt tot het moment van expiratie van het bestaande erfpachtcontract het tijdstip waarop hij zijn bestaande erfpachtrecht wenst te converteren naar het nieuwe stelsel.

4. Het nieuwe stelsel moet eenvoudig en transparant zijn door:
   a. relaties aan te brengen met gemeentelijk grondprijsbeleid en de waardebepaling van de WOZ;
   b. het definiëren van de grondslagen voor de bepaling van canonpercentage en disconteringsvoet;
   c. het periodiek aan de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt aanpassen van canonpercentage en de disconteringsvoet.
5. Voor op erfpachtrecht gevestigde sociale huurwoningen worden specifieke aanvullende voorwaarden gehanteerd.

Effect uitwerking principes voor de erfpachter

De effecten van de hiervoor genoemde principes voor de erfpachters zijn in tabel 1 aan de hand van een voorbeeld uitgewerkt. Daarbij is als aanname gehanteerd dat de conversie van het bestaande tijdelijk erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht in 2020 plaatsvindt op basis van de condities, zoals die verder in die memo zijn uitwerkt. De gehanteerde kenmerken van de woning zijn afgeleid van de gemiddelde waarden van het meest voorkomende type koopappartementen. De verdere parameters zijn in overeenstemming met de voorstellen die in dit memo zijn uitgewerkt.

- De grondwaardecomponent is met behulp van de grondquote, die volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid 2019 voor dit type gestapelde koopwoningen geldt, afgeleid van de WOZ-waarde van de woning (zie pagina 8 onder *"Bepaling van de waardegrondslag"*)
- De grondwaardecomponent wordt in verband met de beperkingen van het erfpachtrecht en de bebouwde staat van de kavel gecorrigeerd met een depreciatiepercentage van 40% (zie pagina 8 onder *"Depreciatiepercentage"*
- Deze gecorrigeerde grondwaardecomponent wordt verhoogd met de netto contante waarde van de nog resterende canonverplichting van het lopende erfpachtcontract en resulteert in de conversiewaarde (zie pagina 10 onder "*Bepaling conversiewaarde").*
- De na conversie naar het nieuwe stelsel in 2020 geldende canon voor het eeuwigdurend erfpachtrecht wordt met een canonpercentage van 2,2% (zie pagina 9 onder "*Hoogte, periode en vaststelling canonpercentage* ") afgeleid van de conversiewaarde.
- Wanneer de erfpachter de nieuwe canonverplichting wil afkopen, wordt met behulp van een disconteringsvoet van 5% (zie pagina 10 onder *"Disconteringsvoet")* de afkoopwaarde van deze canonverplichting bepaald.

Variabelen	Resultaat	Toelichting
WOZ-waarde 1-1-2018	220.000	
Expiratiedatum	1-1-2036	
Gebruiksoppervlakte	62 m^2	
Grondquote cf. grondprijsbeleid	39%	
Grondwaarde 2020	85.800	39% van 220.000
Verlaging met 40%	-34.320	40% van 85.800
Waardegrondslag	51.480	
NCW canonverplichting	2.350	Indicatieve raming
Conversiewaarde/afkoopwaarde	53.830	
Canon %	2,20%	
Canon 2020	1.184	
Disconteringsvoet	5,00%	

Tabel 1 Effect voorstellen voor canon en afkoopwaarde

In dit voorbeeld betaalt de erfpachter na conversie van zijn recht ofwel eenmalig een afkoopsom van € 23.685 waarmee hij de canonverplichting eeuwigdurend heeft afgekocht, of betaalt met ingang van 2020 jaarlijkse een canon van € 1.184. Eenmaal per vijf jaar wordt het canonpercentage op basis van de ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt aangepast. De canon wordt op dat moment aangepast aan het nieuwe canonpercentage.

Effecten en afwegingen individuele particuliere eigenaar
Op basis van de aanname dat alle particuliere eigenaren in 2020 converteren naar de nieuwe regeling is het effect op de ontwikkeling van de canon in 2020 ten opzichte van de bestaande canon in 2019 geanalyseerd. Gemiddeld stijgt de canon met een factor 7. Een sterkere stijging treedt op bij de pas recent gesplitste appartementen en de grondgebonden woningen. De woningcorporatie Rochdale heeft voor een belangrijk deel van hun bezit de bestaande canonverplichtingen afgekocht. Een vergelijking tussen de bestaande- en de nieuwe canonverplichting is daardoor niet eenduidig te maken.

De erfpachter wordt niet verplicht direct te converteren. Op basis van de consultatie van de vertegenwoordigers van een aantal VvE's in de ingestelde klankbordgroep en professionals mag voorzichtig worden geconcludeerd dat de effecten van de voorstellen niet zodanig zijn, dat erfpachters daar bij voorbaat geen gebruik zullen willen maken van de mogelijkheid om vroegtijdig te converteren. De gemiddelde canon op jaarbasis van appartementen bedraagt circa € 200. Erfpachters die voornemens zijn om binnen een afzienbare periode hun woning te verkopen zullen waarschijnlijk niet converteren. Na wijziging van het erfpachtstelsel mag worden verwacht dat mogelijke knelpunten bij de financiering van de woning voor kopers worden opgeheven. Daarmee verdwijnt die prikkel voor die groep erfpachters. Erfpachters die onzekerheid over de gevolgen van verdere prijsstijgingen op de woningmarkt en ontwikkeling van de rente op de kapitaalmarkt willen vermijden, zullen eerder bereid zijn vroegtijdig te converteren. Persoonlijke, financiële en fiscale aspecten spelen bij die afweging ook een belangrijke rol. Gezien deze factoren blijft het moeilijk in te schatten in welke mate erfpachters gebruik zullen willen maken van de nieuwe regeling.

Woningcorporatie
Bij de heruitgifte van 42 sociale huurwoningen aan C.J. der Kinderenplein heeft het college van b&w in 1999 besloten aansluiting te zoeken bij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 532 van 11 november 1998. Nu het Diemens erfpachtstelsel op basis van eeuwigdurende erfpacht wordt herzien, is ook op dit punt aanpassing noodzakelijk. De nu ontwikkelde voorstellen hanteren in beginsel dezelfde uitgangspunten voor zowel particuliere als sociale huurwoningen. Wel wordt voor sociale huurwoningen in overeenstemming met het gemeentelijk grondprijsbeleid de waardegrondslag afwijkend (niet marktconform) bepaald. In samenhang met deze niet-marktconforme benadering wordt een aantal specifieke voorwaarden voorgesteld. Die resulteren in het op basis van een marktconforme benadering afromen van het grondwaardesurplus dat ontstaat wanneer de woningen worden onttrokken aan de voorraad sociale huurwoningen.

a. Bij uitponding (verkoop) van sociale huurwoningen wordt de woningcorporatie verplicht het optredende grondwaardesurplus af te dragen. Het grondwaardesurplus wordt bepaald met behulp van de voor het betreffende type koopwoning in het jaar van verkoop geldende

grondprijsbeleid (grondquote en grondprijs type sociale huurwoning) en de WOZ-waarde zoals die geldt in het jaar voorafgaande aan het jaar van verkoop.

b.

Grondwaardesurplus= grondquote * WOZ-waarde – grondprijs sociale huurwoning (SHS)

c. Bij overheveling van sociale huurwoningen naar niet-DAEB[1] en deze woningen als vrije sector huurwoningen worden aangemerkt, wordt de woningcorporatie verplicht het grondwaardesurplus af te dragen. Het grondwaardesurplus wordt bepaald met behulp van de voor het betreffende type huurwoning in het jaar van overheveling naar niet-DAEB bezit geldende grondprijsbeleid en de geldende WOZ-waarde in het jaar voorafgaande aan het jaar van verkoop. Omdat bij overheveling naar niet-DAEB wel sprake blijft van voortgezette exploitatie, wordt voorgesteld hier wel het depreciatiepercentage toe te passen.

Grondwaardesurplus = grondquote * depreciatiepercentage * WOZ-waarde – grondprijs sociale huurwoning (SHS)

d. Bij herstructurering en/of vernieuwbouw waarbij sprake is van wijziging van het lopende erfpachtrecht wordt het grondwaardesurplus bepaald. Als sprake is van een grondwaardesurplus wordt de woningcorporatie gehouden tot betaling van deze grondwaardesuppletie. De formule voor bepaling van de grondwaardesuppletie is de dan geldende grondwaarde nieuw gebruik (op basis van taxatie) minus dan geldende grondwaarde huidig gebruik (sociale huur) met een minimum van € 0.

Financiële effecten voor de gemeente

Met behulp van de in dit memo voorgestelde methode en parameters is de hele erfpachtportefeuille van woningen doorgerekend. Wanneer alle erfpachters op basis van deze voorstellen met ingang van 2020 hun lopende erfpachtcontracten converteren, is de totale conversiewaarde van de portefeuille erfpacht woningbouw ca. € 37,454 mln. Op basis van 2,2% canon stijgt de jaarlijkse canonopbrengst bij directe volledige conversie van alle voor woningbouw in erfpacht uitgegeven gronden naar ca. € 0,824 mln. Dit was anno 2018 een bedrag van ca. € 0,099 ln. Bij afkoop van de canonverplichting bedraagt de afkoopwaarde bij een disconteringsvoet van 5% (zie pagina 10 onder *"Disconteringsvoet"*)voor de volledige woningbouwportefeuille ca. € 16,480 mln. Een en ander is in onderstaande tabel aangegeven

Type eigenaar	Conversiewaarde	Canon 2020	Afkoopwaarde
Belegger	6.465.000	142.000	2.845.000
Particulier	2761.000	61.000	1.215.000
Particulier app. Recht	20.003.000	440.000	8.801.000
Woningcorporatie	8.225.000	181.000	3619.000
Totaal	37.454.000	824.000	16.480.000

[1] Activiteiten van woningcorporaties die niet worden gerekend tot bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke activiteiten

Tabel 2 Prognose financieel effect bij volledig conversie in 2020 (bedragen afgerond op € 1.000)

Omdat erfpachters zelf kunnen bepalen op welk moment zij wensen over te stappen naar de nieuwe regeling, zal de stijging van de canonopbrengst, respectievelijk ontvangst van de afkoopwaarde in werkelijkheid naar verwachting gefaseerd in tijd plaatsvinden. Door prijsontwikkeling en afloop van bestaande canonverplichtingen wijzigen daardoor de waarden. Wanneer alle erfpachters met conversie wachten tot expiratie van hun lopend recht en de WOZ-waarde gemiddeld met 2% per jaar stijgt de canonopbrengst bij gelijkblijvende andere uitgangspunten tot ca. € 1,042 mln. in 2036 met een totale afkoopwaarde van € 20,854 mln.

Uitwerking principes herzien erfpachtstelsel

Eeuwigdurende erfpacht
Bij eeuwigdurende erfpacht is geen sprake van tijdvakken waarna opnieuw de waardegrondslag voor de bepaling van de canon voor het volgende tijdvak wordt bepaald. Alleen bij de start van de (her)uitgifte wordt de waardegrondslag bepaald. Daardoor ontstaat veel meer zekerheid voor de erfpachter. Bij afkoop van de canonverplichting door de erfpachter is zijn situatie nagenoeg vergelijkbaar met het volledig in eigendom hebben van de grond. De erfpachter profiteert van de toekomstige waardeontwikkeling van de grond. Alleen het bloot eigendom (eigendomsrecht dat is bezwaard met het erfpachtrecht) rust nog bij de gemeente.

Optie verkoop bloot eigendom
Op basis van het bestaand beleid worden alleen eigenaren van grondgebonden woningen in de gelegenheid gesteld om het bloot eigendom van hun erfpachtrecht te kopen. Die groep vormt echter maar 5% van de particuliere eigenaren in de erfpachtportefeuille. Door de sterk gestegen prijzen is de laatste jaren geen gebruik meer gemaakt van deze mogelijkheid.
Bij een eeuwigdurend erfpachtrecht, wanneer de canonverplichting is afgekocht, bezit het bloot eigendom een geringe economische waarde. Alleen bij uitbreiding en/of wijziging van de bestemming kan op basis van de bepalingen van het erfpachtrecht de gemeente profiteren van de optredende meerwaarde. Wanneer de gemeente bij herontwikkeling van het gebied kiest voor een actieve betrokkenheid, biedt het erfpachtrecht maar beperkt aanvullende sturingsmogelijkheden. Bij een faciliterende rol moet het op basis van het erfpachtrecht (mee)profiteren van de bij herontwikkeling mogelijk optredende waardecreatie worden afgezet t.o.v. de mogelijkheden die kostenverhaal op basis van het RO-instrumentarium biedt. Rekening houdende met de bestaande voorkeur van de gemeente voor een faciliterend grondbeleid, biedt die afweging onvoldoende argumenten om verkoop van bloot eigendom voor de eigenaren van gestapelde woningen op erfpacht bij voorbaat af te wijzen.
Uit de contacten met vertegenwoordigers van VvE's en professionals is duidelijk geworden dat de optie om bij conversie van het bestaande erfpachtrecht ook koop van het bloot eigendom (en daarmee beëindiging van het erfpachtrecht) mogelijk te maken een aantrekkelijke optie wordt gevonden. Het aanbieden van die optie kan een extra prikkel vormen om wèl vroegtijdig te converteren. Daarom wordt voorgesteld deze optie verder uit te werken. Voorgesteld wordt ook om bij die uitwerking ook te betrekken de mogelijkheid om het bloot eigendom "om niet" of tegen een zeer geringe waarde over te dragen. In dat kader kan verwezen worden naar de werkwijze van de gemeente Den Haag. Die gemeente heeft besloten om het bloot eigendom in de categorie WOZ-waarde € 200.000 tot € 300.000 voor € 950 te verkopen.

Flexibilisering conversiemogelijkheden voor eigenaren van appartement
In VvE's verenigde eigenaren van appartementen kunnen binnen de besluitvormingsstructuur van de VvE niet zelfstandig bepalen op welk moment en hoe zij hun bestaande erfpachtrecht willen converteren naar het nieuwe stelsel. Om deze eigenaren toch deze mogelijkheid te bieden zijn de volgende opties beschikbaar:

1. Door het sluiten van een zogenaamde 'obligatoire overeenkomst' tussen erfpachter en gemeente, die vervolgens in een akte wordt opgenomen inclusief een zogenaamde kwalitatieve verplichting (al dan niet met nog een kettingbeding), kan de erfpachter individueel op het door hem gewenst moment converteren naar de nieuwe regeling. Nadat alle erfpachters een

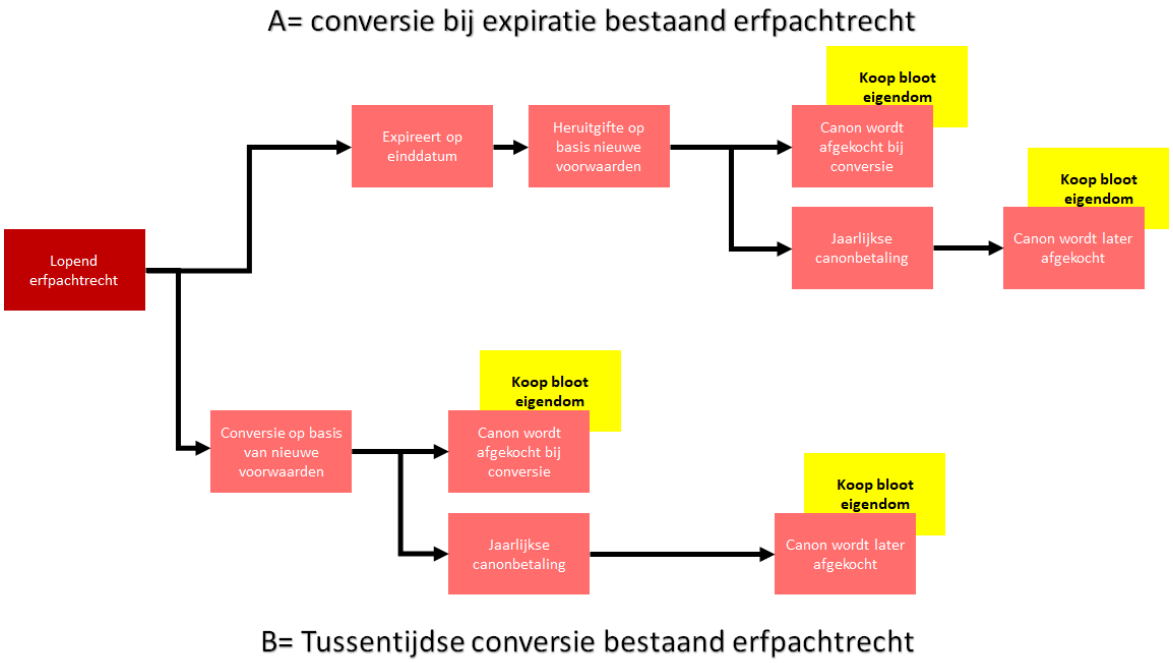
dergelijke overeenkomst hebben gesloten kan via een notariële akte formeel de heruitgifte van het in de splitsing betrokken kadastrale perceel plaatsvinden

2. Via het toepassen van een zogenaamde 'spiegelsplitsing' wordt naast de al bestaande splitsing van het recht van erfpacht, de bloot eigendom op identieke wijze (met hetzelfde complexnummer en per appartementsrecht hetzelfde indexnummer als dat van het gesplitste erfpachtrecht) aldus gespiegeld gesplitst in appartementsrechten, waardoor het mogelijk wordt het bloot eigendom aan een individuele erfpachter te verkopen.

Een eventueel alternatief van de spiegelsplitsing bestaat uit het opheffen van de bestaande splitsing door de appartementserfpachters, waarna door de gemeente aan die (dan voormalige) appartementserfpachters -ieder voor het hen alsdan toekomende onverdeeld aandeel- de bloot-eigendom wordt overgedragen, waarna die dan gezamenlijke eigenaars direct weer overgaan tot de splitsing in appartementsrechten. Dat is op zich de meest zuivere vorm en geeft de mogelijkheid daarna om in die steeds verdere standaardisatie te kunnen blijven meegaan. Aandachtspunt is dat hypotheekhouders (banken e.d.) mogelijk zullen eisen dat bestaande hypotheekrechten overgesloten moeten worden. Maar dat werd door de aanwezigen vertegenwoordigers van VvE's in de klankbordgroep niet direct als heel groot bezwaar gezien. Bovendien zijn er wellicht mogelijkheden om dat te voorkomen of te beperken.

Conversie van bestaande naar nieuwe stelsel

De invoering van het herziene erfpachtstelsel op basis van eeuwigdurende erfpacht heeft geen directe consequenties voor de bestaande erfpachtrechten. Als de erfpachter dat wenst zal de bestaande erfpachtovereenkomst tot het moment van expireren blijven gelden. Continuering van het erfpachtrecht vindt daarna plaats via heruitgifte op basis van het herziene erfpachtstelsel met de op tijdstip geldende variabelen. Aan alle erfpachters wordt echter de mogelijkheid geboden om vanaf het moment van vaststelling van het herziene erfpachtstelsel door de gemeenteraad tot het moment van expireren van de overeenkomst zelf te bepalen of en wanneer men het bestaande erfpachtrecht wil converteren naar een erfpachtrecht op basis van het herziene stelsel. Daarmee wordt maximale



Figuur 1 Conversieopties bestaande erfpachtrechten

keuzevrijheid aan de erfpachter gegeven. In combinatie met afkoop van de canonverplichting ontstaat eventueel de mogelijkheid van koop van het bloot eigendom.

Bepaling van de waardegrondslag
De op erfpachtgrond gevestigde particuliere woningvoorraad is vrij homogeen van samenstelling. Bij de bepaling van de objectwaarde (waarde grond en opstal) is daarom aansluiting gezocht bij de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is een maatschappelijk gedragen en geaccepteerd wijze van waardering, die open staat voor bezwaar en beroep. Het alternatief is een op basis van een taxatierichtlijn uitgevoerde individuele taxatieprocedure bij heruitgifte of conversie. Door het hanteren van de WOZ-waarde worden de daarmee gemoeide taxatiekosten vermeden. Geadviseerd wordt om daarbij de WOZ-waarde, zoals die is vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt, te hanteren. Eventuele bezwaren tegen deze waardering zijn dan inmiddels afgehandeld. De WOZ-waarde in deze beschikking kent een prijspeildatum van 1 januari van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de beschikking is vastgesteld. Feitelijk wordt de getaxeerde waarde twee jaar vóór het jaar van heruitgifte of conversie als waardegrondslag gebruikt.

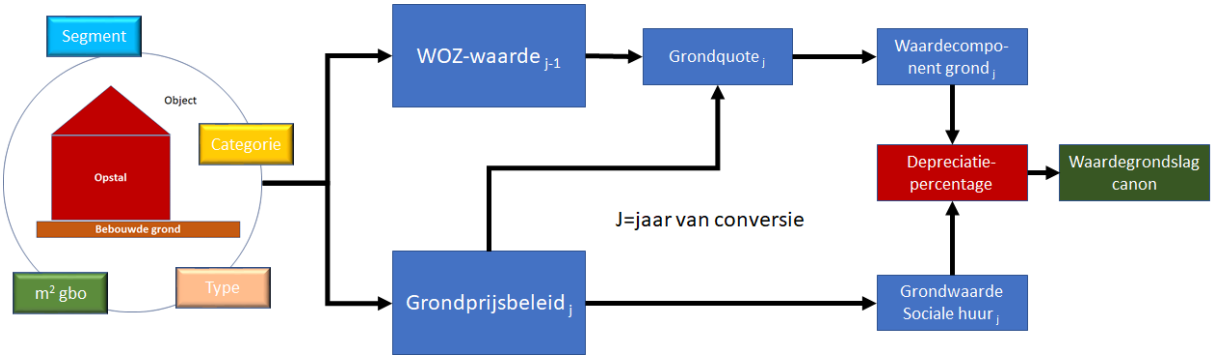
Voor de bepaling van de componentwaarde van de grond als deel van de objectwaarde wordt geadviseerd aansluiting te zoeken bij het in het jaar van heruitgifte of conversie geldende gemeentelijk grondprijsbeleid voor de levering van bouwrijpe grond voor de verschillende typen (egw of mgw), categorieën (sociale huur, vrije sector huur of koop) en segmenten (middelduur en duur). De systematiek van het grondprijsbeleid kan in de toekomst kan wijzigen. Wanneer dat het geval is, zal in het grondprijsbeleid die relatie met de waardebepaling bij heruitgifte of conversie worden geherdefinieerd. Op basis van het thans geldende grondprijsbeleid geldt bij heruitgifte of conversie dat de waardecomponent van de grond wordt bepaald door:

- de vaste grondprijzen, zoals die gelden voor de verschillende typen sociale huurwoningen;
- grondquotes * WOZ-waarde voor de vrije sector huur- en koopwoningen.

Garageboxen
Bij de splitsing in appartementsrechten is met garageboxen wisselend gehandeld. In een aantal gevallen vormt de parkeerbox samen met de woning één appartementsrecht en omvat de WOZ-waarde ook de garagebox. Maar ook wanneer voor de garagebox een afzonderlijk appartementsrecht is gevestigd, resulteert dat niet altijd in een afzonderlijke WOZ-waardering. Als de WOZ-waarde zowel de woning als de garagebox omvat wordt de waardecomponent van de grond via de grondquote afgeleid van de WOZ-waarde. Daardoor wordt impliciet voor de garagebox dezelfde grondquote gehanteerd. Daarom wordt voorgesteld bij afzonderlijk gewaardeerde garageboxen de grondquote, zoals die geldt voor de in dat complex aanwezige appartementen, te hanteren.

Depreciatiepercentage
Het depreciatiepercentage is een correctie op de componentwaarde van de grond vanwege de beperkingen en nadelen die erfpacht met zich meebrengt en die bij volledig eigendom niet bestaan. Het depreciatiepercentage wordt bij alle erfpachten van woningen toegepast. De hoogte van het depreciatiepercentage kan niet los worden gezien van de wijze waarop de componentwaarde van de grond wordt bepaald. In combinatie met de te hanteren grondquotes (28% tot 41% afhankelijk van het woningtype) wordt een verlaging van de waardecomponent grond met 40% voorgesteld. Als vergelijking kan verwezen worden naar de gemeenten Den Haag (45%, gekoppeld aan individuele taxatie bij heruitgifte), Zaanstad (maximaal 40% wanneer lopend erfpachtcontract 40 jaar oud is) en Amsterdam (25% volgens de overstapregeling 2017 naar eeuwigdurende erfpacht). De componentwaarde van de grond, uitgedrukt t.o.v. de WOZ-waarde, varieert daarmee in Diemen

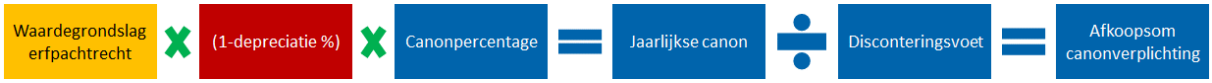
tussen 16,6% en 24,6%. Dit is vergelijkbaar met waarden in Zaanstad en Utrecht. In combinatie met de buurtstraatquotes[2] (5-50% van de WOZ-waarde) laat Amsterdam voor met Diemen vergelijkbare gebieden en woningtypes min of meer vergelijkbare resultaten zien.



Figuur 2 Schema bepaling waardegrondslag canon bij eeuwigdurende erfpacht

Vaststelling canon, afkoopwaarde canonverplichting en bepaling conversiewaarde

Na heruitgifte op basis van eeuwigdurende erfpacht of vroegtijdige conversie van het bestaande erfpachtrecht wordt de nieuwe canonverplichting bepaald met behulp van het canonpercentage. Bij afkoop van de canonverplichting wordt de afkoopwaarde bepaald met behulp van de disconteringsvoet.



Figuur 3 Schema bepaling canon en afkoopsom canonverplichting

Hoogte, periode en vaststelling canonpercentage

Bij erfpacht financiert de gemeente de waarde van de grond. De canon is de vergoeding voor de financiering van de grond, aanwezige financiële risico's en de met het beheer van de portefeuille verbonden administratieve kosten. Voorgesteld wordt om de hoogte van het canonpercentage alleen te baseren op de financieringsfunctie (rente) en aanwezige risico's en te baseren op:

1. de gemiddelde rente over 10 jaar van 10-jarige staatsleningen, die voorafgaande aan de periode waarvoor het canonpercentage geldt, wordt bepaald (thans 1,7%);
2. een risico-opslag van 0,5% voor debiteurenrisico en risico afwijkende inflatieontwikkeling.

In het door het college van b&w 20 april 1999 vastgestelde splitsingsbeleid voor appartementen wordt na verhoging van de canon bij splitsing een vijfjaarlijkse indexatie van de canon op basis van de inflatieontwikkeling (consumentenprijsindex, CPI) toegepast. In de rente voor staatsleningen is de inflatieverwachting verwerkt, terwijl in de risico-opslag het risico voor een afwijkende inflatieontwikkeling is verwerkt. Daarom zal in het nieuwe stelsel na heruitgifte of conversie geen sprake meer zijn van periode indexatie van de canon.

Het canonpercentage geldt voor een periode van vijf jaar en wordt voorafgaande aan de start van het rentetijdvak vastgesteld door het college van b&w. In samenhang met de duur van het rentetijdvak wordt om het financieringsrisico voor de gemeente te beperken, voorgesteld voor het canonpercentage een ondergrens van 1,0% aan te houden. Het vastgestelde canonpercentage geldt voor alle op basis van het nieuwe stelsel afgesloten erfpachtcontracten en heruitgiftes tijdens het rentetijdvak.

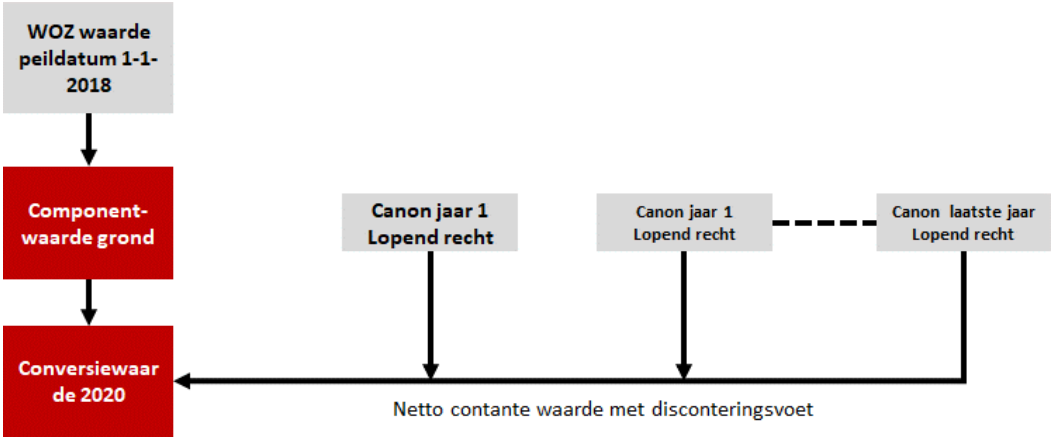
[2] Dit is het percentage van de WOZ-waarde van een woning dat bestaat uit de waarde van de grond.

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat wordt gebruikt om de afkoopwaarde van de uit de canonverplichting voortvloeiende kasstroom en de conversiewaarde bij tussentijdse overstap naar het nieuwe stelsel te bepalen. De disconteringsvoet is opgebouwd uit een risicovrije rentevoet en een risico-opslag. Als basis wordt de gemiddelde rente over 10 jaar van 10-jarige staatsleningen gehanteerd. Wel is gezien de tijdsperiode waarover de afkoop zich strekt (eeuwigdurend) een andere risico-opslag noodzakelijk. Een risico-opslag van 1,5% wordt passend geacht. De disconteringsvoet bedraagt, uitgaande van een risicovrije rentevoet van 1,7%, daarmee 3,2%.
Om erfpachters ondanks de bestaande lage canons te stimuleren vroegtijdig tot conversie en afkoop over te gaan wordt voorgesteld een 'premie' van 1,8% in de disconteringsvoet te verwerken. De disconteringsvoet stijgt dan tot 5%. Verder wordt, gelijk als bij het canonpercentage, voorgesteld een ondergrens vast te stellen en deze te bepalen op 2,5%. Ook hier wordt voorgesteld een rentetijdvak van vijf jaar te hanteren, welk tijdvak gelijk loopt met het canonpercentage-tijdvak. Bij herziening kan worden overwogen de 'premie' te laten vervallen. Daardoor ontstaat een extra motief om snel te converteren.

Bepaling conversiewaarde
Van conversie is alleen sprake als de erfpachter vóór beëindiging van het lopende erfpachtrecht besluit zijn tijdelijk erfpachtrecht om te zetten naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Bij deze conversie wordt de grondslag (de conversiewaarde) voor de nieuwe jaarlijkse canon bepaald door:

a. de waardegrondslag, welke op basis van de hiervoor beschreven methode voor het jaar van conversie wordt bepaald;
b. de nog resterende canonverplichting van het lopende erfpachtrecht, waarvan de netto contante waarde in het jaar van conversie met behulp van de disconteringsvoet wordt bepaald.

Uitgaande van conversie in 2020 is in figuur 4 aangegeven op welke wijze de conversiewaarde wordt bepaald



Figuur 4 Schematische weergave bepaling conversiewaarde bij tussentijdse conversie