

27 februari 2020

Kadernotitie erfpacht Elsbroek na 2036

Aanleiding

In de raadsvergadering van 23 januari 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'Kortingsregeling afkoop erfpacht Elsbroek'. Dit voorstel houdt in dat de betreffende bewoners/eigenaren van de wijk Elsbroek op erfpachtgrond een korting van 25% op de rekenmethode Tolner toegekend wordt gedurende het kalenderjaar 2020 wanneer zij hun met erfpacht belaste grond willen verwerven.

Bij de bespreking van het voorstel is tevens een motie aangenomen met het verzoek om aanvullend beleid voor te leggen voor de voortzetting van de erfpachtcontracten. De huidige erfpachtperiode loopt tot 2036. Daarna zullen voor nog niet afgekochte erfpachtcontracten weer nieuwe erfpachtvoorwaarden moeten worden gesteld.

Deze notitie schetst, na het benoemen van een aantal definities en een korte beschrijving van de huidige situatie, de kaders die de gemeente bij het ontwerpen van nieuwe erfpachtvoorwaarden als uitgangspunt zou kunnen nemen.

Definities

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht. Dat betekent dat het recht niet verbonden is aan een persoon, maar aan een onroerende zaak, meestal een stuk grond. De erfpachter verkrijgt het recht om de grond voor een bepaalde overeengekomen periode te gebruiken tegen betaling van een geldsom, ook wel de canon genoemd.

Tijdelijke erfpacht

Deze wordt overeengekomen voor een vaste termijn, en na verloop van deze termijn krijgt de grondeigenaar in principe weer de beschikking over de grond.

Voortdurende erfpacht

Deze wordt voor onbepaalde tijd uitgeven, maar is verbonden aan een tijdvak. Na afloop van het tijdvak wordt het erfpachtrecht verlengd met een nieuw tijdvak. Het eindigen van een tijdvak geeft de grondeigenaar de mogelijkheid de voorwaarden aan te passen.

Eeuwigdurende erfpacht

Bij deze vorm van erfpacht wordt de hoogte van de canon maar één keer bepaald en kan de canon slechts nog stijgen met een jaarlijkse canonindexering. Ook kunnen de voorwaarden (bij onveranderd gebruik) niet worden gewijzigd.

Huidige situatie

In 1961 heeft de gemeente voor de duur van 75 jaar grond in erfpacht uitgegeven voor de bouw van 102 woningen. Ruim een kwart van de woning eigenaren heeft de erfpacht inmiddels afgekocht en is eigenaar geworden. De overige woning eigenaren betalen een jaarlijkse vergoeding (canon) voor het gebruik van de grond.

Voor het bepalen van de afkoopprijs hanteert de gemeente zoals bekend de Rekenmethode Tolner. Voor 2020 geldt een korting van 25% op de rekenmethode Tolner. Voor de periode vanaf 2021 tot 2036 wordt de rekenmethode Tolner weer zonder kortingspercentage toegepast.

Erfpachtvoorwaarden vanaf 2036

De huidige erfpachtcontracten betreffen tijdelijke erfpacht met een periode van 75 jaar. De huidige erfpachtperiode loopt tot 2036. Daarna zullen voor nog niet afgekochte erfpachtcontracten weer nieuwe erfpachtvoorwaarden moeten worden aangegaan. Richting het einde van de lopende erfpachttermijn (bijvoorbeeld in het jaar 2033) moet met de dan nog resterende erfpachters een nieuwe erfpachtafspraak gemaakt worden.

Bij de invulling hiervan zijn drie elementen van belang, te weten; (a) het tijdvak, (b) de grondwaarde en (c) het canonpercentage. Keuzes in deze variabelen werken door in zaken als indexatie van de canon en het afkoopbeleid.

Ad (a) Het tijdvak

Er zijn drie mogelijkheden om grond in erfpacht uit te geven. Gekozen kan worden voor tijdelijke, voortdurende of eeuwigdurende erfpacht.

De huidige regeling is tijdelijke erfpacht met een vaste canon die niet aan indexering is onderworpen.

De tijdelijkheid van de regeling geeft problemen voor de financierbaarheid en verkoopbaarheid van de woningen omdat het risico bestaat dat de regeling eindigt en niet wordt voortgezet. Dit botst met het acceptatiebeleid van geldverstrekkers die geen openstaande financiering willen op de einddatum van het erfpachtcontract.

Bij voortdurende en eeuwigdurende erfpacht wordt de erfpacht in beide gevallen afgesloten voor onbepaalde tijd. Dat geeft comfort aan de financiers omdat de erfpacht dan onvoorwaardelijk wordt verlengd/doorloopt waardoor een hypotheek niet de duur van de erfpacht kan overschrijden.

Om bezwaren te voorkomen in de toekomst is het wenselijk om bij de nieuwe regeling in te zetten op voortdurende of eeuwigdurende erfpacht.

Bij voortdurende erfpacht wordt voor een vaste, vooraf afgesproken periode de jaarlijkse canon bepaald. De canon kan binnen het tijdvak (bijvoorbeeld jaarlijks) geïndexeerd worden en er kunnen meerdere manieren zijn waarop de canon betaald kan worden. Bijvoorbeeld jaarlijks of in één keer vooruitbetaald. Als het tijdvak (bijvoorbeeld na 10 jaar) voorbij is, wordt een nieuwe canon vastgesteld voor het nieuwe tijdvak.

Bij eeuwigdurende erfpacht zijn er geen tijdvakken meer. De canon wordt nog maar één keer berekend en voor eens en altijd vastgezet. De canon wordt doorgaans wel jaarlijks aangepast aan de inflatie. De erfpachter loopt daarmee geen risico meer op een plotselinge sterke verhoging van de canon.

Afhankelijk van de voorwaarden kan zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpacht definitief worden afgekocht.

Ad (b) De grondwaarde

De hoogte van de nieuwe erfpachtcanon is afhankelijk van twee factoren, namelijk de grondwaarde en het canonpercentage.

De eerste factor, de (marktconforme) grondwaarde in 2036 is op dit moment niet te bepalen. Het is daarom niet mogelijk om een kader te geven op grond waarvan de marktwaarde wordt bepaald. Om toch enig inzicht te geven, zou in de toekomst de keuze gemaakt kunnen worden om in lijn met het huidige afkoopbeleid voor 2036 de grondwaarde van € 325 per m² te hanteren (optie A). Een kanttekening hierbij is dat deze waarde naar verwachting lager is dan de echte marktconforme grondwaarde.

Een andere optie (optie B) is om de grondwaarde aan te laten sluiten bij de jaarlijkse herziening van de WOZ, waarin de grond tussen de 30% en 40% van de totale WOZ-waarde uitmaakt (bron Cosensus). Deze waarde ligt veel dichterbij de marktwaarde. Op dit moment ligt deze voor de wijk Elsbroek al boven de € 400 per m² en zal naar verwachting in 2036 dus veel hoger zijn dan de € 325 per m². Het nadeel van deze optie is dat de WOZ-waarde en daarmee de grondwaarde nu nog niet bekend is of kan worden berekend.

Op dit moment gaat de voorkeur uit om bij de nieuwe regeling voor de vaststelling van de grondwaarde aan te sluiten bij de marktwaarde, waarbij een soortgelijke regeling als optie B in lijn der verwachting ligt.

Ad (c) Het canonpercentage

De tweede factor betreft het canonpercentage. Een mogelijke onderbouwing van het canonpercentage is een gemiddelde van het rentepercentage van door de BNG te verstrekken leningen en van hypothecaire leningen. Op dit moment ligt dat rentepercentage relatief laag (rond de 2%).

Een andere mogelijke onderbouwing is het aansluiten bij de regelgeving ten aanzien van grondexploitaties. Daarin moet het huidige maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) voor inflatie binnen de Eurozone worden gehanteerd. Dit percentage ligt momenteel op 2%, maar kan in de toekomst zowel hoger als lager worden vastgesteld door de ECB.

Een aandachtspunt ten aanzien van het canonpercentage zijn de administratieve beheerskosten. Als deze niet apart in rekening worden gebracht zullen deze moeten worden meegenomen in het canonpercentage als opslag (circa 0,15%) bovenop het berekende gemiddelde rentepercentage.

Vanwege de onafhankelijkheid en de openbaarheid is het wenselijk aan te sluiten bij het genoemde streefpercentage van de ECB dat op het moment van de nieuwe regeling geldt en daarnaast te rekenen met een opslag van 0,15% voor de beheerskosten.

Voorbeeldberekeningen

De impact van de keuzes ten aanzien van de grondwaarde op de uiteindelijk te betalen erfpacht zijn significant.

In onderstaande tabel is dat weergegeven voor een woning met een kaveloppervlakte van 189 m². Daarbij is uitgegaan van het streefpercentage van de ECB verhoogd met 0,15% beheerskosten.

grondwaarde in 2036	canon- percentage	erfpacht per m²	erfpacht bij 189 m²
€ 325 per m ²	2,15%	€ 6,99	€ 1.321
€ 400 per m ²	2,15%	€ 8,60	€ 1.625
€ 500 per m ²	2,15%	€ 10,75	€ 2.032

De kaveloppervlakte van 189 m² is het gemiddelde van de huidige 71 nog niet afgekochte kavels.

Indexatie

De in 1961 afgesproken erfpacht werd en wordt niet geïndexeerd.

Voor nieuwe erfpachtvoorwaarden is het wenselijk de erfpacht wel jaarlijks te indexeren. Daarmee wordt een grote stijging van de erfpacht bij het ingaan van een (eventueel) nieuwe erfpachtperiode voorkomen. Dit kan een vooraf afgesproken indexatiepercentage zijn of de werkelijke inflatiecijfers van het CBS.

Afkoopwaarde na 2036

Het huidige afkoopbeleid is gekoppeld aan de huidige erfpachtperiode tot 2036. Voor de periode na 2036 zal ook het afkoopbeleid dus moeten worden herzien. Als in de nieuwe erfpachtvoorwaarden een jaarlijkse indexatie van de erfpacht wordt afgesproken zou voor de afkoopwaarde van de erfpacht gewoon de onderliggende grondwaarde kunnen worden gehanteerd. Deze grondwaarde dient daarbij uiteraard wel jaarlijks geïndexeerd te worden.

Er kunnen natuurlijk ook andere afkoopregelingen worden vastgesteld. Uitgangspunt zou bijvoorbeeld ook kunnen zijn dat de grondwaarde 30% van de WOZ-waarde is en dat hierop een kortingsregeling van 25% wordt toegepast bij afkoop.