

Bijlagenboek
Behorende bij
“Conversie van erfpachtrechten naar de AV 1989”
(Conversieregeling Erfpacht 2017)

Versiedatum:
13 maart 2018

Inhoudsopgave

1. Introductie
2. Nadere toelichting
3. Financiële toelichting

Deel 1: Introductie

Erfpacht afkopen: waarom belangrijk, voor wie en hoe werkt het?

I. Erfpacht in Utrecht: tijden veranderen (Route naar een uniforme woningmarkt op basis van grondeigendom)

Tot 1961 waren mensen die in Utrecht een woning kochten, eigenaar van zowel de woning als de grond. Daarna gaf de gemeente bouwgrond uit in erfpacht. Wie een woning kocht, werd erfpachter. De erfpachter ging per jaar of per tijdvak van meestal 50 jaar betalen voor het gebruik van de grond. De jaarlijkse betaling wordt de canon genoemd. De canon blijft meestal voor een periode van 10 jaar gelijk. Daarna betaalt de erfpachter een nieuw bedrag, waarin de waarde van de grond van dat moment is meegenomen. Ook als de erfpachter de canon voor 50 jaar heeft afgekocht volgt dus alsnog een verrekening. Bij gestegen huizen- en dus grondprijzen gaan erfpachters meer betalen hetzij door middel van een hogere afkoopsom hetzij door middel van een hogere jaarlijkse canon. Weer en meer gaan betalen als gevolg van de prijsstijgingen, brengt grote verschillen tussen huiseigenaren met en zonder erfpacht. De waardeontwikkeling van de grond zonder erfpacht komt aan de huiseigenaar toe, met deze erfpacht aan de gemeente.

Sinds 1989 heeft de gemeente ander beleid. Daardoor heeft bijna 90% van alle erfpachters (ca. 48.000) niet (meer) met een canon te maken. Wie een woning kocht die gebouwd is op grond uitgegeven door de gemeente met de in 1989 vastgestelde erfpachtvoorwaarden (AV 1989), kocht standaard de canon voor altijd af (eeuwigdurend). Deze erfpachters hoeven dus niet te betalen voor het gebruik van de grond.

In 2003 is de gemeente de eigenaren van woningen die nog steeds canon betaalden of dit voor 50 jaar hadden afgekocht, tegemoet gekomen. Ca. 3.500 erfpachters kregen een individueel aanbod om de canon af te kopen. Daarmee konden zij toekomstige financiële pijn en onzekerheid wegnemen. Slechts 18% maakte gebruik van het aanbod, hoewel de regeling - met de kennis van nu - toen financieel (zeer) aantrekkelijk bleek. De prijsstijging is sindsdien aanzienlijk gebleken.

Vanaf 2015 biedt de gemeente erfpachters de mogelijkheid om eigenaar te worden van de grond waarop hun woning staat. Zij kunnen de erfpacht om laten zetten naar 'volledig eigendom'. De canon moet dan al wel eeuwigdurend zijn afgekocht. Mensen die hun tijdelijke erfpachtrecht niet eeuwigdurend hebben afgekocht, geven aan dat de financiële gevolgen groot zijn als hun erfpachttermijn straks afloopt. De meeste termijnen van tijdelijke rechten lopen af in de periode 2030 - 2040. Op verzoek van de gemeenteraad is gewerkt aan een nieuwe regeling om eeuwigdurend afkopen van erfpacht te bevorderen.

Het voormalige gemeentelijk beleid rond erfpacht op grond onder woningen past niet meer in de huidige tijdgeest. Sinds 2015 wordt de grond voor nieuwe woningen standaard verkocht. Voor de erfpachters die nog betalingen moeten doen in de toekomst, komt er een nieuwe regeling om de canon af te kopen en daarmee de kosten in de toekomst te beperken. Zij kunnen gelijk ook hun erfpacht om laten zetten naar volledig eigendom, als zij aan bepaalde voorwaarden voldoen.

De gemeenteraad heeft in 2016 gevraagd om een conversieregeling voor de groep erfpachters die de erfpacht onder hun woning nog niet eeuwigdurend heeft afgekocht. De op dit verzoek voorgestelde Conversieregeling 2016 is besproken en behandeld, met verzoeken tot wijziging als gevolg. Dit heeft geresulteerd in de voorliggende Conversieregeling Erfpacht 2017.

De voorliggende Conversieregeling Erfpacht 2017 wijkt af van de eerder voorgestelde Conversieregeling 2016 door:

- Een kortingspercentage ofwel de regelingsrente van 5% in plaats van de eerder voorgestelde 4,35%. Die komt hierdoor nu overeen met de eerdere regelingsrente uit de Conversieregeling 2003.
- Een prijsindex van 0% vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot 1 januari van het jaar waarin de erfpacht wordt geconverteerd. Deze index was eerder 16,6% voor de periode 2015-2017.
- Het aanbieden van een canonregeling als alternatief voor het bij conversie in één keer moeten voldoen van de afkoopsom. Op grond van deze canonregeling wordt bij conversie

een (nieuwe) jaarlijkse canon vastgesteld en het bedrag waarvoor de canon eeuwigdurend kan worden afgekocht (de conversiewaarde). De jaarlijkse canon bedraagt 5% van de conversiewaarde. Dit canonpercentage is gelijk aan de in de conversieregeling opgenomen regelingsrente (het kortingspercentage) waarmee de conversiewaarde wordt vastgesteld. Zowel de jaarlijkse canon als de conversiewaarde worden bij conversie 'vastgeklikt' en kunnen door de gemeente niet meer worden gewijzigd. De erfpachter kan de canon direct bij conversie, maar ook te allen tijde daarna eeuwigdurend afkopen. Na afkoop komt de jaarlijkse canon te vervallen.

- De mogelijkheid om bij conversie eenmalig en bij afsluiten een gedeeltelijke afkoop te doen van de afkoopsom en voor het resterende de canonregeling toe te passen.
- Een introductieperiode met 'bevroren' afkoopsom (de conversiewaarde) tot en met 31 december 2018 om erfpachters niet te duperen voor de duur van de besluitvorming.
- Een rekentool via de website waarmee erfpachters gedurende de besluitvorming zelf al een idee kunnen krijgen van de te verwachten afkoopsom en als voorbereiding hierop deskundig advies kunnen gaan inwinnen.

II. Erfpacht afkopen: voor wie en hoe werkt het?

De nieuwe regeling om erfpacht op grond onder woningen af te kopen, lijkt op de regeling uit 2003. Anders dan toen wordt dat nu ook aanvullend een canonregeling aangeboden voor die erfpachters die de aangeboden afkoopsom niet in eens kunnen betalen. Bij toekomstige waardeinstijging is afkopen zeer aantrekkelijk voor de erfpachter, maar minder aantrekkelijk dan het aanbod gedaan in 2003. Dit omdat met de Conversieregeling Erfpacht 2017 gerekend gaat worden met actuelere huizenprijzen en door de verstreken jaren over een kortere periode korting wordt berekend. Het is nu 2017 en niet 2003. De huizenprijzen in 2017 liggen hoger dan die in 2003.

Het aanbod geldt voor woningen waarvoor de erfpachter canon moet betalen of die waarvan hij de canon voor 50 jaar heeft afgekocht. De meeste eigenaren van deze woningen, zowel grondgebonden als in appartementencomplexen, kunnen van het aanbod gebruik maken. Garageboxen of tuingrond die bij een woning horen, vallen vaak ook onder het aanbod. Verhuurde woningen komen niet in aanmerking voor afkoop.

Als de raad akkoord gaat, biedt de gemeente vanaf eind 2017 een afkoopregeling die zeer waarschijnlijk gunstiger is voor individuele erfpachters dan wanneer ze wachten tot hun erfpachttermijn afloopt. De tijd dringt dus: hoe eerder erfpachters ingaan op het aanbod hoe groter hun financiële voordeel. Ofwel: naarmate het einde van het erfpachttijdvak dichterbij komt, is er minder voordeel.

Hoe groot het financiële voordeel is voor de individuele erfpachter, is heel verschillend. Dit hangt af van de WOZ-waardeontwikkeling van de woning, wanneer de erfpachttermijn afloopt, of de canon al tijdelijk was afgekocht en bijvoorbeeld hoe snel hij van de regeling gebruik gaat maken.

Hoe berekent de gemeente de afkoopsom?

De gemeente bepaalt het afkoopbedrag (de conversiewaarde) door voor elke woning apart een berekening te maken. Elk jaar bepaalt de gemeente aan de hand van de actuele WOZ-waarde eerst de waarde van de grond aan het einde van het erfpachttijdvak. In de verdere berekening gaat de gemeente ervan uit dat de huidige grondprijs tot het einde van het erfpachttijdvak niet meer gaat veranderen. Normaal zou de nieuwe betaling van de grondprijs na die periode zijn. Omdat de afkoop eerder is, en niet aan het einde van het erfpachttijdvak, wordt de grondwaarde met 5% rente per (resterend) jaar verminderd. Hoe eerder de erfpachter afkoopt, hoe meer hij of zij profiteert van de verwachte waardeontwikkeling van de grond en hoe meer jaren rente van de gelijk veronderstelde grondwaarde worden afgetrokken.

Een erfpachter die nu jaarlijkse canon betaalt, moet deze ook nog afkopen. Hiervoor telt de gemeente de resterende betalingen gecorrigeerd met rente voor het erfpachttijdvak bij elkaar op. Dus ook hier geldt: hoe eerder wordt afgekocht, hoe meer jaren renteaftrek over de toekomstige betalingen.

Bij de conversie geldt net als bij de conversieregeling 2003 dat de kosten van door de erfpachter extern ingewonnen advies en de voor de conversie noodzakelijke notariële afhandeling van de akte voor rekening van de erfpachter zijn, een vorm van "kosten koper".

Hoe berekent de gemeente de nieuwe canon als alternatief voor de afkoopsom?

Niet alle erfpachters die gebruik willen maken van de regeling zijn in staat om direct af te kopen. Als toenadering tegemoetkoming voor juist voor die groep erfpachters wordt een nieuwe canonregeling geïntroduceerd. De gemeente heeft volgens bovenstaande methodiek voor elke woning apart de conversiewaarde aan het begin van een specifiek kalenderjaar berekend. Indien door de erfpachter gekozen wordt voor de nieuwe canonregeling dan bedraagt de jaarlijkse canon 5% van deze conversiewaarde. Deze canon blijft eeuwigdurend ongewijzigd, evenals de conversiewaarde. De erfpachter kan de canon in de toekomst alsnog eeuwigdurend afkopen door betaling van de 'vastgeklikte' conversiewaarde. Na afkoop stopt de verplichting tot het betalen van de jaarlijkse canon. Hoe eerder men ingaat op de conversieregeling hoe lager de canon en hoe lager de afkoopsom (de conversiewaarde) zal zijn. Door het systeem van eeuwigdurend gelijkblijvende canon bij de conversieregeling heeft de erfpachter zekerheid over zijn financiële verplichtingen. De erfpacht wordt zo van de bestaande onvoorspelbaarheid ontdaan.

Hoe werkt de gedeeltelijke afkoop

Een deel van de erfpachters die gebruik willen maken van de regeling en die niet in staat zijn om direct af te kopen zijn mogelijk wel in staat de afkoopsom gedeeltelijk te voldoen. Voor deze groep biedt de gemeente de mogelijkheid om uitsluitend bij het aangaan van de conversieregeling eenmalig deze gedeeltelijke afkoop te doen en voor het vervolgens nog resterende deel van de afkoopsom de nieuwe canonregeling toe te passen. Hierdoor wordt de canon voor hen structureel verlaagd.

Wat houdt de introductieperiode in?

De totstandkoming van een politiek gedragen conversieregeling is complex en tijdrovend. Om ervoor te zorgen dat erfpachters van deze doorlooptijd geen nadeel ondervinden, wordt een introductieperiode voorgesteld. Volgens het voorstel blijft voor alle erfpachters die formeel en door de gemeente nader te bepalen wijze uiterlijk op 31 december 2018 verzoeken om conversie en die op aangeven van de gemeente voortvarend meewerken aan omzetting uiterlijk op 31 maart 2019, de afkoopsom (de conversiewaarde) zoals berekend voor 1 januari 2017 (gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2015) gelden. In die gevallen wordt ook geen rente in rekening gebracht voor de sinds 1 januari 2017 verstreken periode. Voor aanvragen vanaf 1 januari 2019 geldt de reguliere berekening. Dat betekent dat de afkoopsom per 1 januari 2019 zal worden bepaald op grond van de WOZ-waarde met prijspeil 1 januari 2017.

III. Rekenvoorbeelden:

Hoe groot het financiële voordeel met de nieuwe regeling is, loopt uiteen. Dit zal per erfpachter verschillen. Hieronder volgen enkele rekenvoorbeelden met indicatieve en afgeronde getallen om dat te illustreren met aannames over de huur- en huizenprijsontwikkelingen (beide 2,5%).

Erfpachters met erfpacht afgekocht tot 2038:

Stel een familie heeft op 1 januari 1988 een nieuwbouwwoning gekocht en voor de grondwaarde de canonbetalingen voor 50 jaar afgekocht. Een tijdvak tot 2038. De WOZ-waarde van de woning is ca. € 320.000 en de bijbehorende grondwaarde in 2017 is € 100.000. Stijgt de grondwaarde met 2,5% per jaar dan moet de erfpachter de gemeente in 2038 een grondwaarde van circa € 168.000 betalen.

De voorgestelde afkoop per in 2017 bedraagt circa 36.000 met als alternatief een jaarlijks gelijkblijvende canon van € 1.800. Dit geldt door de introductieperiode ook nog heel 2018. Wacht deze erfpachter tot 2025 dan is de afkoop op dat moment gestegen tot circa € 64.500 met als alternatief een gelijkblijvende canon van € 3.250. Onderneemt de erfpachter tot 2038 geen actie, dan moet op dat moment de volledige grondwaarde worden betaald: dat is € 168.000 met als alternatief een gelijkblijvende canon van volgens de huidige voorwaarden minimaal 5% gerekend over de grondwaarde. Deze voorwaarden kunnen gewijzigd worden. Indien deze erfpachter in 2017 gebruik maakt van de conversieregeling en de canonmogelijkheid en in 2025 wenst af te kopen dan betaalt de erfpachter in totaal nominaal circa € 50.400. In 2038 is dit totaal nominaal opgelopen tot € 78.800. Indien deze erfpachter pas in 2025 gebruik maakt van de conversieregeling en de canonmogelijkheid en in 2038 wenst af te kopen dan betaalt de erfpachter in totaal nominaal circa € 106.750.

Een en ander is onderstaand in betalingschema's per voorbeeld weergegeven:

Aangaan CR2017 Afkopen Canon	2038 2038		2017 2017		2017 2025		2017 2038		2025 2025		2025 2038	
	Bestaand	CR2017	Bestaand	CR2017	Bestaand	CR2017	Bestaand	CR2017	Bestaand	CR2017	Bestaand	CR2017
2017				36.000		1.800		1.800				
2018						1.800		1.800				
2019						1.800		1.800				
2020						1.800		1.800				
2021						1.800		1.800				
2022						1.800		1.800				
2023						1.800		1.800				
2024						1.800		1.800				
2025						36.000		1.800		64.500		3.250
2026								1.800				3.250
2027								1.800				3.250
2028								1.800				3.250
2029								1.800				3.250
2030								1.800				3.250
2031								1.800				3.250
2032								1.800				3.250
2033								1.800				3.250
2034								1.800				3.250
2035								1.800				3.250
2036								1.800				3.250
2037								1.800				3.250
2038		168.000						36.000				64.500
Totaal nominaal	0	168.000	0	36.000	0	50.400	0	73.800	0	64.500	0	106.750
		168.000		36.000		50.400		73.800		64.500		106.750

In het kader van vergelijkbaarheid is in bovenstaande tabel gekozen om de canon uiterlijk in 2038 af te kopen tegen de dan aangenomen grondwaarde. Indien geen gebruik gemaakt wordt van de Conversieregeling Erfpacht 2017 is op einde tijdvak de dan berekende daadwerkelijke grondwaarde verschuldigd of een op die grondwaarde gebaseerde canon met volgens de huidige voorwaarden een canonpercentage van *minimaal* 5%. De grondwaarde kan conform prognoses stijgen, maar in de praktijk ook dalen.

Er bestaat dus geen afkoopverplichting en bovenstaande tabel dient ook niet zo gelezen te worden. Erfpachters die wel gebruik hebben gemaakt van de Canonregeling 2017 en hierbij canon zijn gaan betalen kunnen dit 'eeuwigdurend' blijven doen. Altijd, dus ook pas na 2038, kunnen zij de verdere jaarlijkse canon afkopen tegen de eerder vastgeklitte afkoopsom. Er bestaat ook dan dus geen afkoopverplichting in 2038 en bovenstaande tabel dient ook niet zo gelezen te worden. In bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met bijvoorbeeld fiscale effecten, waaronder de aftrekbaarheid van de betalingen. De verschillen tussen nominale en netto betalingen kunnen groot zijn. De kosten en belastingen van door de erfpachter extern ingewonnen advies en de noodzakelijke notariële afhandeling van de akte zijn voor rekening van de erfpachter en zijn in bovenstaande tabel niet meegenomen.

Erfpachters met canonbetaling tot 2038:

Stel dezelfde familie had in 1988 niet besloten om de canonbetaling af te kopen, maar een jaarlijkse canon te betalen. De canon in 2016 was € 1.900. De erfpachter moet bovenop de afkoopsom voor de grondwaarde ook een afkoopsom betalen voor de toekomstige canon tot 2038. De totale afkoopsom begin 2017 is dan € 67.500, begin 2025 € 98.000 en begin 2038 wederom € 168.000.

In bovenstaande situaties betaalt de erfpachter tot het gebruik van de conversieregeling ook regulier canon. Deze wordt tussentijds herzien. Deze betalingen dienen bij de afweging tot conversie te worden meegenomen. Indien deze erfpachter in 2017 of 2018 gebruik maakt van de conversieregeling en de canonmogelijkheid en in 2025 wenst af te kopen dan betaalt de erfpachter in totaal nominaal € 94.700. In 2038 is dit totaal nominaal € 138.900. Indien deze erfpachter pas in 2025 gebruik maakt van de conversieregeling en de canonmogelijkheid en in 2038 wenst af te kopen dan betaalt de erfpachter in totaal nominaal circa € 172.375. Een en ander is onderstaand in betalingsschema's per voorbeeld weergegeven:

Aangaan CR2017 Afkopen Canon	2038		2017		2017		2017		2025		2025	
	Bestaand	CR2017	Bestaand	CR2017	Bestaand	CR2017	Bestaand	CR2017	Bestaand	CR2017	Bestaand	CR2017
2017	1.900			67.500		3.400		3.400		1.900		1.900
2018	2.432					3.400		3.400		2.432		2.432
2019	2.432					3.400		3.400		2.432		2.432
2020	2.432					3.400		3.400		2.432		2.432
2021	2.432					3.400		3.400		2.432		2.432
2022	2.432					3.400		3.400		2.432		2.432
2023	2.432					3.400		3.400		2.432		2.432
2024	2.432					3.400		3.400		2.432		2.432
2025	2.432					67.500		3.400		93.000		4.650
2026	2.432							3.400				4.650
2027	2.432							3.400				4.650
2028	3.113							3.400				4.650
2029	3.113							3.400				4.650
2030	3.113							3.400				4.650
2031	3.113							3.400				4.650
2032	3.113							3.400				4.650
2033	3.113							3.400				4.650
2034	3.113							3.400				4.650
2035	3.113							3.400				4.650
2036	3.113							3.400				4.650
2037	3.113							3.400				4.650
2038		168.000						67.500				93.000
Totaal nominaal	57.355	168.000	0	67.500	0	94.700	0	138.900	18.925	93.000	18.925	153.450
		225.355		67.500		94.700		138.900		111.925		172.375

Bij bovenstaande tabel gelden dezelfde opmerkingen als bij het eerdere voorbeeld.

In onderstaande tabel wordt op basis van het bovenstaande een vergelijkend overzicht gegeven van de geraamde totale betalingen in de periode 2017 tot en met 2038 afhankelijk van het bestaande erfpachtrecht en het gekozen moment van afkoop. De totale betalingen uitgaande van de gehanteerde uitgangspunten nemen hierbij toe naar mate de afkoop later in de tijd ligt.

Woning met grondwaarde € 100.000 in 2017	Jaar van uitgifte in erfpacht	Betaling bij uitgifte	Afkoop 2017 of 2018	Afkoop 2025	Afkoop 2038
Afgekocht tot 2038	1988	€ 40.000	€ 36.000	€ 64.500	€ 168.000
Canon tot 2038 (tot afkoop betaalde canon)	1988	N.v.t. (Canon)	€ 67.500	€ 93.000 (+ € 18.925)	€ 168.000 (+ € 57.355)
Eeuwigdurend	1990	€ 41.000	N.v.t. (Afgekocht)	N.v.t. (Afgekocht)	N.v.t. (Afgekocht)

De mogelijke fiscale effecten zijn specifiek per erfpachter en kunnen aanzienlijk verschillen. Als een erfpachter de hypotheekrente niet langer kan aftrekken, als door omstandigheden een hogere rente op financiering verschuldigd is en/of bij een hoge belastingdruk in box 1 kan de netto last bij de huidige belastingwetgeving lager zijn dan bij gefinancierde afkoop, wat in onderstaand voorbeeld tot uiting komt.

Hypothetisch fiscaal voorbeeld:

Stel de erfpachter uit het eerste rekenvoorbeeld wil gebruik maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 in 2017 of 2018 en twijfelt over het direct afkopen tegen € 36.000 of het gaan betalen van de canon van € 1.800. Voor het afkopen kan de erfpachter mogelijk een nieuwe annuïteitenhypotheek sluiten voor 30 jaar rentevast tegen een rentepercentage van net onder de 3% per jaar. Jaarlijks is de erfpachter dan circa € 1.800 bruto kwijt aan rente en aflossing. De erfpachter geniet bij de huidige belastingregels hierbij in het eerste jaar een belastingaftrek van circa € 400. Door de tussentijdse aflossing en afnemende rente neemt de aftrek over de jaren alleen maar af. Zijn netto woonlast inclusief aflossing voor de grond is dan dus minimaal € 1.400 per jaar. Indien de erfpachter kiest om canon te gaan betalen is de jaarlijkse canon eveneens een bedrag van € 1.800 per jaar. Hierin zit dan geen aflossing. De erfpachter geniet bij de huidige belastingregels een belastingaftrek van circa € 700. Zijn netto woonlast voor de grond is dan dus € 1.100 per jaar. Het verschil in netto woonlast kan in dit voorbeeld voor deze specifieke erfpachter

doorslaggevend zijn. Echter na 30 jaar is de hypotheek van € 36.000 geheel afgelost en is bij canon nog steeds de volledige afkoopsom van € 36.000 verschuldigd. Gezien de complexiteit van zowel erfpacht als financiering en het specifieke karakter van de individuele situatie worden alle erfpachters dringend aangeraden persoonlijk deskundig advies in te winnen, ook als zij nu nog niet overwegen gebruik te maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

De belastingregels kunnen wijzigen door wetgeving. Dergelijke wijzigingen en de effecten voor de erfpachter zijn door de gemeente niet te voorzien en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Effect eenmalige gedeeltelijke afkoop bij afsluiten

In het geval van een gedeeltelijke afkoop bij notariële afhandeling van de Conversieregeling wordt een de resterende afkoopsom verlaagd. Over deze resterende afkoopsom wordt vervolgens de Canonregeling toegepast, waardoor de jaarlijkse canon lager is dan bij de oorspronkelijke afkoopsom. Hierdoor ontstaat een tussenvorm, een combinatie van voorgaande voorbeelden.

IV. Rekentool

Gezien de complexiteit van de materie is met een gespecialiseerd bedrijf en met de nodige zorg een online rekentool ontwikkeld waarmee erfpachters op basis van de informatie uit hun WOZ-aanslag en de koopakte van hun woning een indicatie kunnen krijgen van de (nieuwe) jaarlijkse canon conform de Conversieregeling Erfpacht 2017 en het bedrag waarvoor deze canon kan worden afgekocht. Erfpachters kunnen op basis van deze informatie in overleg gaan met hun adviseurs en financiële instellingen en bezien of en op welke wijze zij gebruik kunnen en willen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017. De resultaten uit de rekentool zijn slechts een benadering, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Vanzelfsprekend zeker niet gedurende de besluitvorming over de Conversieregeling Erfpacht 2017 zelf. Via de website wordt een toelichting gegeven bij en op de rekentool: www.utrecht.nl/erfpachtafkopen.

Deel 2: Nadere toelichting

Toelichting bij het raadsvoorstel Conversie van erfpachtrechten naar de AV 1989 (Conversieregeling Erfpacht 2017)

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de exclusieve bevoegdheid geeft om grond (en eventuele opstallen) van iemand anders te houden en te gebruiken. Voor dit gebruik betaalt de erfpachter een vergoeding, de canon. Aan het gebruik van de grond kunnen door de grondeigenaar (de erfverpachter) voorwaarden worden gesteld. De waardeestijging van in erfpacht uitgegeven grond komt – in tegenstelling tot de situatie van vol eigendom – niet ten gunste van de erfpachter maar ten gunste van de grondeigenaar (de erfverpachter). Een erfpachter dient immers aan het einde van een erfpachttijdvak dan wel bij tussentijdse herziening opnieuw canon te betalen, die is gebaseerd op de grondwaarde van dat moment.

Berekening van de conversiewaarde op grond van de Conversieregeling Erfpacht 2017

De berekening van de conversiewaarde voor erfpachtrechten waarbij de canon voor 50 jaar is afgekocht (AB 1983) is als volgt.

- Voor iedere woning wordt jaarlijks een WOZ-waarde vastgesteld. Deze WOZ-waarde heeft een prijspeildatum. De prijspeildatum van een WOZ-waarde is normaliter 1 januari van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de WOZ-waarde wordt vastgesteld (de WOZ-beschikking aan de erfpachter wordt toegezonden). Op basis van deze WOZ-waarde wordt de grondwaarde van het woonperceel vastgesteld. De grondwaarde is gelijk aan een percentage van de WOZ-waarde. In de bijlage bij de Conversieregeling Erfpacht 2017 zijn grondquotes opgenomen. Door de van toepassing zijnde grondquote te vermenigvuldigen met de voor een woning vastgestelde WOZ-waarde wordt de grondwaarde van het woonperceel verkregen.
- De grondwaarde heeft dezelfde prijspeildatum als de WOZ-waarde op basis waarvan de grondwaarde is vastgesteld. Om de actuele grondwaarde te verkrijgen (d.w.z. de grondwaarde op 1 januari van het conversiejaar), wordt de grondwaarde vanaf de prijspeildatum tot 1 januari van het conversiejaar geïndexeerd met 0%.
- Er wordt voor de berekening van de conversiewaarde verondersteld dat de actuele grondwaarde (de grondwaarde op 1 januari van het conversiejaar) gedurende het erfpachttijdvak niet meer stijgt. De grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak is dus gelijk aan de grondwaarde in het jaar van conversie.
- De conversiewaarde op 1 januari van het jaar van conversie is gelijk aan de contante waarde van de grondwaarde per het einde van het erfpachttijdvak.

Ter toelichting: de contante waarde van een bedrag is de waarde op dit moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt, rekening houdend met de rente die over dit bedrag wordt vergoed. Dat wil zeggen, als op dit moment een bedrag wordt vastgezet voor een periode van 5 jaar tegen een rente van 4%, dan is dit bedrag over 5 jaar meer waard. Andersom geredeneerd betekent dit dus ook dat om over 5 jaar te kunnen beschikken over een bepaald bedrag nu kan worden volstaan met de inleg van een lager bedrag. Over dit lagere bedrag wordt immers nog 5 jaar rente vergoed.

De grondwaarde die de gemeente aan het einde van het erfpachttijdvak zal ontvangen, heeft op dit moment dus ook een lagere waarde. Om deze lagere waarde (de contante waarde) te berekenen dient de grondwaarde vanaf het einde van het erfpachttijdvak per jaar te worden verminderd met 5% (de regelingsrente). Indien er eerder wordt geconverteerd, zal de grondwaarde over een langere periode met 5% worden verminderd en zal de conversiewaarde (de contante waarde van de grondwaarde) dus lager zijn.

Hieronder wordt een rekenvoorbeeld gegeven van de vaststelling van de conversiewaarde en de (nieuwe) jaarlijkse canon voor een erfpachtrecht waarbij de canon voor 50 jaar is afgekocht.

Rekenvoorbeeld

Gegevens

Een eengezinswoning met een WOZ-waarde van EUR 250.000,-- (prijsspeil 1 januari 2015).
De erfpachtcanon is afgekocht tot 1 januari 2035 (= datum einde erfpachttijdvak).

Stap 1

Op basis van de WOZ-waarde (met prijspeildatum 1/1/2015) wordt de grondwaarde van het woonperceel vastgesteld. De grondwaarde is gelijk aan een percentage van de WOZ-waarde. Conform de grondquotetabel voor 2015 behoort bij een eengezinswoning (EGW) met een WOZ-waarde van EUR 250.000,-- een grondquote van 30%. De grondwaarde van dit woonperceel bedraagt op 1/1/2015 derhalve EUR 75.000,-- (EUR 250.000,-- x 0,30).

Stap 2

Om de grondwaarde op 1/1/2017 te verkrijgen wordt de bij stap 1 vastgestelde grondwaarde vanaf 1/1/2015 geïndexeerd met 0%. De grondwaarde op 1/1/2017 bedraagt dan dus eveneens EUR 75.000,--.

Stap 3

Omdat voor de berekening van de conversiewaarde is bepaald dat de grondwaarde gedurende het erfpachttijdvak niet meer zal stijgen, is de grondwaarde aan het eind van het erfpachttijdvak, d.w.z. op 1/1/2035, gelijk aan de grondwaarde op 1/1/2017, te weten EUR 75.000,--.

Stap 4

De conversiewaarde op 1/1/2017 is gelijk aan de contante waarde van de grondwaarde per 1/1/2035. In de Conversieregeling Erfpacht 2017 is voor het contant maken van de grondwaarde een percentage van 5% opgenomen. Dit betekent dat de grondwaarde vanaf 1/1/2035 tot 1/1/2017 (dus gedurende 18 jaar) ieder jaar met 5% wordt verminderd. De grondwaarde op 1/1/2035 (EUR 75.000,--) wordt in totaal dus 18 maal gedeeld door 1,05. Dit levert op 1/1/2017 een waarde op van afgerond EUR 31.164,--.

De conversiewaarde voor deze woning op 1/1/2017 bedraagt derhalve in dit rekenvoorbeeld EUR 31.164,--. Deze conversiewaarde geldt de gehele introductieperiode, die loopt tot 31 december 2018. De conversiewaarde is "kosten koper", dat wil in deze zeggen dat de kosten en belastingen voor extern advies en notariële afhandeling voor rekening van de erfpachter zijn.

Stap 5

Bij de conversie van het erfpachtrecht wordt een (nieuwe) jaarlijkse canon vastgesteld. Deze (nieuwe) jaarlijkse canon bedraagt 5% van de conversiewaarde. In dit voorbeeld is de (nieuwe) jaarlijkse canon afgerond EUR 1.558,20 (5% van EUR 31.164,--). Zowel de conversiewaarde als de (nieuwe) jaarlijkse canon worden bij de conversie 'vastgeklikt' en kunnen door de gemeente niet meer worden gewijzigd. Kiest de erfpachter er bij conversie niet voor om de canon eeuwigdurend af te kopen, dan dient hij na conversie jaarlijks EUR 1.558,20 canon aan de gemeente te betalen. Deze canon kan te allen tijde worden afgekocht tegen een bedrag van EUR 31.164,-- (de 'vastgeklikte' conversiewaarde), ongeacht het moment dat na conversie wordt afgekocht. Na afkoop komt de verplichting tot betaling van de jaarlijkse canon van EUR 1.558,20 te vervallen.

De berekening van de conversiewaarde voor erfpachtrechten waarbij een jaarlijkse canon wordt betaald, is als volgt.

- Eerst wordt op de wijze zoals hiervoor aangegeven op de conversiedatum de contante waarde van de grondwaarde van het erfpachtrecht vastgesteld.
- Vervolgens wordt berekend hoe hoog de canon in het jaar van conversie is. Dit wordt als volgt bepaald. De canon wordt regulier om de 10 jaar opnieuw vastgesteld (herzien). De canon die bij de laatste herziening is vastgesteld wordt, vanaf de datum van deze laatste canonherziening, tot 1 januari van het jaar van conversie op jaarbasis verhoogd met de gemiddelde huurprijsstijging van woningen. De gemiddelde huurprijsstijging van woningen wordt vastgesteld over de periode van 10 jaar voorafgaand aan het jaar van conversie op basis van door het CBS gepubliceerde cijfers. De aldus verkregen canon op 1 januari van het jaar van conversie blijft ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde

vervolgens gedurende het gehele erfpachttijdvak ongewijzigd. De canon wordt vanaf het jaar van conversie dus 'vastgeklikt'.

- Alle (toekomstige) canonbedragen die gedurende het erfpachttijdvak nog betaald moeten worden, worden vanaf de datum dat de canon betaald moet worden contant gemaakt met een rente van 5% op jaarbasis. Er wordt contant gemaakt tot 1 januari van het jaar waarin het erfpachtrecht wordt geconverteerd. Zoals hiervoor al aangegeven bij het contant maken van de grondwaarde, betekent dit dat elk canonbedrag vanaf de datum dat deze betaald moet worden, wordt gedeeld door 1,05 tot 1 januari van het jaar van conversie.
- De conversiewaarde op 1 januari van het jaar van conversie is in dit geval gelijk aan de contant gemaakte grondwaarde en de contant gemaakte canonbedragen bij elkaar opgeteld. Indien deze optelling resulteert in een hogere waarde dan de grondwaarde die voor 1 januari van het jaar van conversie is bepaald, dan geldt deze grondwaarde als conversiewaarde.

Hieronder wordt een rekenvoorbeeld gegeven van de vaststelling van de conversiewaarde en de (nieuwe) jaarlijkse canon voor een erfpachtrecht waarvoor jaarlijks canon wordt betaald.

Rekenvoorbeeld

Gegevens

Een eengezinswoning met een WOZ-waarde van EUR 225.000,-- (prijsspeil 1 januari 2015).

Het huidige erfpachttijdvak eindigt op 1 januari 2029.

Voor het erfpachtrecht is een jaarlijkse canon verschuldigd. De laatste herziening van de erfpachtcanon heeft plaatsgevonden op 1 januari 2009, waarbij de canon voor de periode 2009-2019 is vastgesteld op EUR 1.250,-- per jaar.

De gecumuleerde gemiddelde huurprijsstijging van woningen van 1/1/2007 tot 31/12/2016 bedraagt gemiddeld 2,57% per jaar

Stap 1

Op basis van de WOZ-waarde (met prijspeildatum 1/1/2015) wordt de grondwaarde van het woonperceel vastgesteld. De grondwaarde is gelijk aan een percentage van de WOZ-waarde. Conform de grondquotetabel behoort bij een eengezinswoning (EGW) met een WOZ-waarde van EUR 225.000,-- een grondquote van 30%. De grondwaarde van dit woonperceel bedraagt op 1/1/2015 derhalve EUR 67.500,- - (EUR 225.000,-- x 0,30).

Stap 2

Om de grondwaarde op 1/1/2017 te verkrijgen wordt de bij stap 1 vastgestelde grondwaarde vanaf 1/1/2015 geïndexeerd met 0%. De grondwaarde op 1/1/2017 bedraagt dan eveneens EUR 67.500,--.

Stap 3

Omdat voor de berekening van de conversiewaarde is bepaald dat de grondwaarde gedurende het erfpachttijdvak niet meer zal stijgen, is de grondwaarde aan het eind van het erfpachttijdvak, d.w.z. op 1/1/2029, gelijk aan de grondwaarde op 1/1/2017, te weten EUR 67.500,--.

Stap 4

De contante waarde van de grondwaarde op 1/1/2017 bedraagt afgerond EUR 37.586,--.

Deze contante waarde is berekend door de grondwaarde vanaf het eind van het erfpachttijdvak (1/1/2029) tot 1/1/2017 (dus gedurende 12 jaar) ieder jaar met 5% te verminderen. De grondwaarde op 1/1/2029 (EUR 67.500,--) wordt in totaal dus 12 maal gedeeld door 1,05. Dit levert op 1/1/2017 een waarde op van afgerond EUR 37.586,--.

Stap 5

De erfpachter is vanaf 1/1/2017 tot het eind van het erfpachtrecht nog 12 maal een jaarlijkse canon verschuldigd (op 1 januari van ieder jaar bij vooruitbetaling te voldoen). De canon die de erfpachter op 1/1/2017 aan de gemeente betaalt, bedraagt EUR 1.250,--. Deze canon dient ten behoeve van de berekening van de conversiewaarde echter te worden geactualiseerd. De actuele waarde van de canon op 1/1/2017 is gelijk aan het canonbedrag dat bij de laatste herziening is vastgesteld, op jaarbasis verhoogd met de gemiddelde huurprijsstijging van woningen. De gemiddelde huurprijsstijging van woningen wordt vastgesteld over de periode van 10 jaar voorafgaand aan het jaar van conversie op basis van door het CBS gepubliceerde cijfers.

Het canonbedrag dat bij de laatste herziening op 1/1/2009 is vastgesteld bedraagt EUR 1.250,--. De gemiddelde huurprijsstijging van woningen in de periode tussen 1/1/2007 en 31/12/2016 is 2,57% per jaar.

Dit resulteert in een actuele canon op 1/1/2017 van EUR 1.531,34 (EUR 1.250,-- x 1,0257⁸).

Stap 6

Voor de berekening van de conversiewaarde is bepaald dat de canon vanaf 1 januari van het jaar waarin

wordt geconverteerd niet meer zal wijzigen. De actuele canon die per 1/1/2017 is vastgesteld (EUR 1.531,34 per jaar), blijft gedurende de rest van het erfpachttijdvak (tot 1/1/2029) dus ongewijzigd. In dit rekenvoorbeeld is de erfpachter dus nog 12 maal een bedrag van EUR 1.531,34 verschuldigd (bij vooruitbetaling te voldoen). Voor de eerste maal op 1/1/2017 en voor de laatste maal op 1/1/2028.

Stap 7

De jaarlijks verschuldigde canon van EUR 1.531,34 wordt vervolgens, evenals bij de grondwaarde is gebeurd, contant gemaakt met een percentage van 5%. Er wordt contant gemaakt vanaf de datum waarop de canon betaald zou moeten worden. Dit betekent dat de canon die op 1/1/2028 aan de gemeente is verschuldigd gedurende 11 jaar (tot 1/1/2017) ieder jaar met 5,00% wordt vermindert. De op 1/1/2028 verschuldigde canon wordt in totaal dus 11 maal gedeeld door 1,05. De canon die op 1/1/2027 aan de gemeente is verschuldigd, wordt gedurende 10 jaar ieder jaar met 5% vermindert, de op 1/1/2026 verschuldigde canon gedurende 9 jaar, enzovoorts. Het totaal van de contant gemaakte canonbedragen bedraagt in dit geval afgerond EUR 14.251,-.

Stap 8

De conversiewaarde op 1/1/2017 is gelijk aan de contante waarde van de grondwaarde plus het totaal van de contant gemaakte canonbedragen. De conversiewaarde bedraagt derhalve in dit rekenvoorbeeld EUR 51.837,- (EUR 37.586,- + EUR 14.251,-). Deze conversiewaarde is lager dan de grondwaarde die op 1 januari van het jaar van conversie (1/1/2017) is vastgesteld (EUR 67.500,-). Gedurende de introductieperiode tot 31 december 2018 geldt de conversiewaarde op 1 januari 2017. De conversiewaarde is "kosten koper", dat wil in deze zeggen dat de kosten en belastingen voor extern advies en notariële afhandeling voor rekening van de erfpachter zijn.

Stap 9

Bij de conversie van het erfpachtrecht wordt een (nieuwe) jaarlijkse canon vastgesteld. Deze (nieuwe) jaarlijkse canon bedraagt 5% van de conversiewaarde. In dit voorbeeld is de (nieuwe) jaarlijkse canon afgerond EUR 2.591,85 (5% van EUR 51.837,-). Zowel de conversiewaarde als de (nieuwe) jaarlijkse canon worden bij de conversie 'vastgeklikt' en kunnen door de gemeente niet meer worden gewijzigd. Kiest de erfpachter er bij conversie niet voor om de canon eeuwigdurend af te kopen, dan dient hij na conversie jaarlijks EUR 2.591,85 canon aan de gemeente te betalen. Deze canon kan te allen tijde worden afgekocht tegen een bedrag van EUR 51.837,- (de 'vastgeklikte' conversiewaarde), ongeacht het moment dat na conversie wordt afgekocht. Na afkoop komt de verplichting tot betaling van de jaarlijkse canon van EUR 2.591,85 te vervallen.

Aangezien elk jaar een nieuwe WOZ-waarde wordt vastgesteld, zal ook de conversiewaarde en de (nieuwe) jaarlijkse canon elk jaar gedurende het erfpachttijdvak opnieuw worden vastgesteld volgens bovenstaande berekeningswijze. Er wordt dus niet gekozen voor indexatie van een eenmalig vastgestelde conversiewaarde en jaarlijkse canon, maar voor een conversiewaarde en een jaarlijkse canon die de waardeontwikkeling van de woningmarkt in de gemeente Utrecht volgen.

Varianten en consequenties van betaling van de afkoopsom in termijnen

Er zijn vier varianten onderzocht waarbij de op grond van de Conversieregeling Erfpacht 2017 verschuldigde afkoopsom niet in één keer aan de gemeente hoeft te worden betaald.

Variant 1: betaling in een vast aantal termijnen

Bij betaling van de afkoopsom in een nader vast te stellen aantal termijnen is sprake van gespreide betaling, waarbij de termijnbedragen fiscaal niet worden gezien als canon, maar als aflossing (met rente) van een annuïteitenlening. Deze termijnbedragen zijn daarom voor de erfpachter, op het rentecomponent dat van het termijnbedrag deel uitmaakt na, niet aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.

Discussabel is of het aanbieden van deze mogelijkheid van gespreide betaling past binnen het door de gemeente in 2014 opgestelde Kader Geldverstrekkingen en dus is toegestaan. Ook is er mogelijk strijd met de Wet financiering decentrale overheden (Wet fido). Op grond van deze wet kan de gemeente uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van de publieke taak leningen aangaan, middelen uitzetten of garanties verlenen. De gemeente moet dus kunnen motiveren dat sprake is van 'de uitoefening van een publieke taak'. Hoewel in letterlijke zin wellicht geen sprake is van het verstrekken van een lening, is de strekking van het aanbieden van gespreide betaling hiermee wel vergelijkbaar. Het betreft immers een financieringsconstructie voor de afkoop van

erfpacht, die is ingegeven doordat de erfpachter geen financiering bij de bank kan verkrijgen. Aangezien de gemeente tot dusver geen leningen aan particulieren heeft verstrekt, zou deze financieringsconstructie een precedent kunnen scheppen.

De gemeente heeft bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) uitgevraagd of het aanbieden van een gespreide betalingsregeling voor de afkoopsom onder de definitie van krediet, als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft), valt. En of de gemeente in dat geval voor het aanbieden van de betalingsregeling een AFM-vergunning nodig heeft. Naar het oordeel van de AFM is er geen sprake van krediet en bestaat er voor de gemeente geen vergunningplicht. De AFM ziet bij het aanbieden van een gespreide betalingsregeling wel een risico op overkreditering van de consument (erfpachters). In geval van krediet zijn er wettelijke regels die overkreditering moeten tegengaan. Omdat de gemeente bij het aanbieden van een betalingsregeling geen vergunning nodig zou hebben, zouden deze regels niet op haar van toepassing zijn.

De termijnbedragen bij gespreide betaling zijn achtergesteld ten opzichte van andere schulden van de erfpachter, zoals een (hypothecaire) lening bij een bank. De kans is daarom groot, dat in geval van faillissement van de erfpachter of bij gedwongen verkoop van de woning door een hypotheekhouder (executieverkoop door een bank) gedurende de afbetalingsperiode, verhaal op de erfpachter door de gemeente niet meer mogelijk is. Het debiteurenrisico voor de gemeente neemt hierdoor dus toe. Daarnaast kan in dat geval een (juridische) complexe situatie ontstaan met betrekking tot de vraag op welk moment sprake is van een erfpachtrecht dat is geconverteerd naar de AV 1989. De gemeente is daarbij mogelijk verplicht om reeds betaalde termijnen terug te storten als de conversie geen doorgang vindt.

Bovenstaande risico's zijn voor het college reden om geen toestemming te verlenen voor de betaling van de afkoopsom in een vast aantal termijnen. Te meer daar er een goed alternatief is (zie onderstaande variant 3) waarbij weg wordt gebleven bij deze risico's.

Variant 2: betaling in afnemende termijnbedragen

Om te voorkomen dat de betaling van de afkoopsom in termijnbedragen fiscaal wordt gezien als aflossing van een annuïteitenlening, is onderzoek gedaan naar een alternatief model. Bij dit alternatieve model wordt uitgegaan van betaling van de afkoopsom in termijnbedragen die jaarlijks in hoogte afnemen. De termijnbedragen zijn verder gekoppeld aan de waardeontwikkeling van de grond en de betalingsverplichting is in beginsel oneindig. De erfpachter kan echter op elk gewenst moment de nog verschuldigde termijnbedragen alsnog in één keer afkopen.

Vanwege het oneindige karakter van de termijnbetalingen en de koppeling aan de grondwaarde, zouden deze termijnbedragen mogelijk fiscaal als canon kunnen worden beschouwd. In dat geval is het gehele termijnbedrag conform de huidige belastingwetgeving aftrekbaar voor de inkomstenbelasting, waardoor de netto lasten van de termijnbedragen voor de erfpachter lager zullen uitvallen. Het is voorstelbaar dat de belastingwetgeving hierop gaat worden aangepast waardoor alsnog geen fiscaal voordeel zou ontstaan. Uit voorgaande formulering blijkt de onzekerheid van een dergelijk alternatief model. Om zekerheid te verkrijgen is afstemming gezocht met de Belastingdienst. Uit de ambtelijke afstemming met de Belastingdienst is echter gebleken dat, zo er al sprake kan zijn van een positieve ruling tussen de gemeente en de Belastingdienst over de fiscale haalbaarheid van deze variant, hieraan door de erfpachters geen rechten kunnen worden ontleend. De Belastingdienst kan ook bij een positieve ruling met de gemeente ten aanzien van deze variant in individuele gevallen anders beslissen. Daarmee loopt de individuele erfpachter zeker bij gewijzigde belastingwetgeving maar ook bij ongewijzigde belastingregelgeving grote fiscale risico's met betrekking tot de aftrekbaarheid van de termijnbedragen. Dit risico voor de erfpachter, en het daaraan gekoppelde (afbreuk)risico voor de gemeente, maakt dat de gemeente ook voor deze variant geen toestemming zal verlenen.

Variant 3: Alternatieve gelijkblijvende canonregeling

Door af te stappen van erfpacht ontstaat een mogelijke vorm van financiering met alle positieve maar zeker ook negatieve consequenties voor de erfpachter en de gemeente van dien. Onderzocht is dan ook om niet af te stappen van erfpacht, maar binnen de mogelijkheden van erfpacht te zoeken naar een alternatief. De bestaande onvoorspelbaarheid bij het einde van het erfpachttijdvak, moet daarmee mede worden ondervangen. Dit alternatief is gevonden in een canonregeling. Op grond van deze canonregeling wordt bij conversie een (nieuwe) jaarlijkse canon vastgesteld en het bedrag waarvoor de canon eeuwigdurend kan worden afgekocht (de conversiewaarde). De jaarlijkse canon bedraagt 5% van de conversiewaarde. Dit canonpercentage

is gelijk aan de in de conversieregeling opgenomen regelingsrente. Door toepassing van minimaal de regelingsrente blijft het direct afkopen van de canon nominaal gezien aantrekkelijk voor de erfpachters die in die gelegenheid zijn. Zowel de jaarlijkse canon als de conversiewaarde worden bij conversie 'vastgeklikt' en kunnen door de gemeente niet meer worden gewijzigd. De erfpachter kan de canon direct bij conversie, maar ook te allen tijde daarna eeuwigdurend afkopen tegen de conversiewaarde. Na afkoop komt de jaarlijkse canon te vervallen.

Met het aanbieden van beide opties kan de erfpachter een weloverwogen keuze maken die past binnen zijn eigen financiële mogelijkheden en wensen. Daarnaast wordt hem en de woningmarkt meer stabiliteit en zekerheid naar de toekomst geboden. De jaarlijkse canon kan door de gemeente niet worden herzien en staat dus, evenals de 'vastgeklikte' conversiewaarde, voor de gehele duur van het resterende erfpachttijdvak vast. Door de gelijkblijvende canon zijn toekomstige woonlasten niet langer onzeker wat zowel de koopwoningmarkt zelf als de financierbaarheid van de koopwoningen ten goede komt. Een aan de actuele rentestand gekoppeld canonpercentage kent deze zekerheid niet en kan bij stijgende rentestand op termijn tot flink hogere woonlasten en hernieuwde discussies leiden. Op grond van de huidige fiscale wetgeving is de jaarlijkse canon voor de erfpachter aftrekbaar voor de inkomstenbelasting, voor langer dan 30 jaar en op erfpacht wordt daarnaast niet afgelost waarmee de netto lasten voor de erfpachter lager (kunnen) worden dan de jaarlijkse lasten aan rente en aflossing bij hypothecaire financiering van de afkoopsom. De erfpachter kan daarbij te allen tijde de 'vastgeklikte' afkoopsom (de conversiewaarde) alsnog voldoen. De aantrekkelijkheid van de canonregeling wordt voor de individuele erfpachter bepaald door zijn fiscale situatie, zijn inschatting van de koopwoningmarkt en het kunnen dragen van aflossing in zijn woonlasten.

Doordat ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde en de (nieuwe) jaarlijkse canon de grondwaarde contant wordt gemaakt met de regelingsrente, is deze optie voor de erfpachter per saldo gunstiger dan niets doen en pas aan het eind van het tijdvak af te kopen of een aangepaste jaarlijkse canon te gaan betalen. Het betreft een reguliere canon en deze kan afhankelijk van de specifieke situatie van de erfpachter en naar huidig inzicht fiscaal aftrekbaar zijn.

Variant 4: Eenmalige mogelijkheid tot Gedeeltelijke afkoop bij het afsluiten van de conversieregeling in combinatie met een gelijkblijvende canonregeling over de resterende afkoopsom.

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 24 augustus 2017 is door meerdere sprekers (erfpachters) gepleit voor een 'tussenoptie'. Deze optie ziet op het bij de conversie éénmalig betalen van een deel van de afkoopsom, het restant van de afkoopsom 'vastklikken' en - zolang het restant van de afkoopsom niet is voldaan – een nieuwe jaarlijkse canon betalen die gelijk is aan 5% van het restant van de afkoopsom. Hiermee wordt volgens de sprekers de groep erfpachters tegemoet gekomen die wel ineens een deel van de afkoopsom kunnen betalen, maar niet ineens de gehele afkoopsom.

Voor deze variant lijken er geen fiscale en juridische belemmeringen te zijn, waarover hieronder meer. De impact van deze optie op de uitvoering van de regeling lijkt ook beperkt te blijven. De gedeeltelijke betaling van de afkoopsom kan in dit geval direct bij de notariële afhandeling van de conversie worden meegenomen. Deze optie heeft wel boekhoudkundige gevolgen, aangezien het gedeelte van de afkoopsom dat bij conversie wordt betaald naar verwachting evenredig in mindering zal moeten worden gebracht op de boekwaarde van het betreffende perceel. Hierbij worden echter op grond van de bestaande administratieve spelregels geen problemen voorzien.

Fiscale aandachtspunten

De belastingregels kunnen wijzigen door wetgeving. Dergelijke wijzigingen en de effecten voor de erfpachter zijn door de gemeente niet te voorzien en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de gemeente. Wel is een toets gedaan op basis van de huidige belastingwetgeving.

Inkomstenbelasting

Op grond van de huidige fiscale wet- en regelgeving is de jaarlijkse canon voor de erfpachter op grond van artikel 3.120, lid 1, letter c Wet IB 2001 (voor langer dan 30 jaar) in principe aftrekbaar

voor de inkomstenbelasting. De aftrek van de jaarlijkse canon op grond artikel 3.120, lid 1, letter c Wet IB 2001 is ter beoordeling aan de belastinginspecteur die voor de desbetreffende erfpachter bevoegd is. In afwachting van de reactie van Belastingdienst is vooruitlopend fiscaal extern advies ingewonnen bij een gerenommeerd fiscaal adviesbureau, AKD Belastingadviseurs (AKD), om een bevestiging gevraagd. Deze bevestiging is door AKD gegeven. Volgens AKD kan worden gesteld worden dat de nieuwe jaarlijkse canon betrekking heeft op het houden en gebruiken van de woning en in dat geval vormt deze canon een aftrekbare kostenpost voor de inkomstenbelasting. Het advies van AKD is bijgevoegd als bijlage.

Overdrachtsbelasting

Bij eerdere wijzingen van het regime van erfpacht zijn de belangrijkste fiscale aspecten van de wijzigingen van het recht van erfpacht afgestemd met de Belastingdienst. De wijziging van de schuldplichtigheid leidt op grond van artikel 9, lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet tot de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting. In de brief van 13 oktober 2015 heeft de Belastingdienst ter zake van de conversie van AV 83 naar de AV 89 bevestigd dat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd ingeval een eeuwigdurend recht van erfpacht wordt omgezet in een ander eeuwigdurend recht van erfpacht omdat slechts de schuldplichtigheid van de canon wijzigt. Op basis van artikel 9, lid 2 wet op belastingen is ook geen overdrachtsbelasting verschuldigd als ter zake van een eeuwigdurend recht van erfpacht de verschuldigdheid van canon wordt gewijzigd van de afkoop voor een zeker tijdvak naar een jaarlijkse betaling van canon. Met de Belastingdienst is periodiek overleg over fiscale onderwerpen en worden ook de fiscale aspecten van het voorstel (nogmaals) met de Belastingdienst afgestemd. Vooruitlopend is fiscaal extern advies ingewonnen bij een gerenommeerd fiscaal adviesbureau, AKD Belastingadviseurs (AKD), om een bevestiging gevraagd. Deze bevestiging is door AKD gegeven. Volgens AKD kan worden gesteld worden dat de nieuwe jaarlijkse canon betrekking heeft op het houden en gebruiken van de woning en in dat geval vormt deze canon een aftrekbare kostenpost voor de inkomstenbelasting. Ook hier is in hetzelfde advies om een bevestiging van AKD gevraagd. Volgens AKD kan met grote mate van waarschijnlijkheid worden gesteld dat de activiteiten van het erfpachtbedrijf niet verder gaan dan wat als normaal vermogensbeheer wordt beschouwd. Het erfpachtbedrijf kwalificeert in fiscaal opzicht daarom niet als een onderneming en is niet vennootschapsbelastingplichtig. De Conversieregeling Erfpacht 2017 brengt in dit standpunt volgens AKD geen verandering. Ook dit is terug te lezen in het bijgevoegde advies.

Juridische aandachtspunten

In aanvulling op de fiscale aspecten is ook onderzocht of de gemeente met het vaststellen van de Conversieregeling Erfpacht 2017 rechtmatig handelt. Om de veronderstelde rechtmatigheid van de voorgestelde Conversieregeling Erfpacht 2017 te laten toetsen, is juridisch advies ingewonnen bij het advocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. (Pels Rijcken). Naar hun inschatting is de kans niet groot dat een rechter zal oordelen dat de gemeente bij de totstandkoming van de Conversieregeling 2017 in strijd heeft gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Evenmin bestaat er volgens Pels Rijcken aanleiding om te veronderstellen dat de gemeente bij de totstandkoming van de Conversieregeling 2017 andere rechtsnormen heeft geschonden, waaronder begrepen de eisen van redelijkheid en billijkheid.

De gemeente handelt met de voorliggende Conversieregeling Erfpacht 2017 volgens Pels Rijcken niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De gemeente heeft in redelijkheid de Conversieregeling Erfpacht 2017 mogen formuleren zoals dit nu is gedaan en handelt daarmee niet onrechtmatig. Aan de Conversieregeling Erfpacht 2017 ligt volgens Pels Rijcken een zorgvuldige en evenredige belangenafweging ten grondslag en daarmee is de Conversieregeling Erfpacht 2017 naar hun inschatting voldoende evenwichtig. Ook het advies van Pels Rijcken is als bijlage bijgevoegd.

Deel 3: Financiële toelichting

3.1 Financiële context

In het kader van de conversie van erfpachtrechten wordt de raad een regeling voorgesteld, de Conversieregeling Erfpacht 2017. De voorgestelde regeling is grotendeels gebaseerd op de eerdere Conversieregeling 2003, en dan specifiek de naar huidig inzicht zeer aantrekkelijke optie 1. Deze bijlage gaat in op de mogelijke financiële implicaties van de voorgestelde regeling.

De financiële implicaties bestaan uit:

1. de gemeentelijke apparaatskosten ten behoeve van de regeling (voorbereidings- en implementatiekosten (€ 0,6 miljoen)
2. de kosten per conversie voor afhandeling van de conversie (transactiekosten (€ 1.500 per conversie)
3. de effecten voor de gemeente als gevolg van de conversie op het erfpachtcontract:
 - a. de ontvangst van de verschuldigde afkoopsommen als gevolg van de keuze voor afkoop;
 - b. het afboeken van de op de balans opgenomen boekwaarden van de gronden als gevolg van keuze voor afkoop;
 - c. de structurele meer- en minderopbrengsten als gevolg van de keuze voor afkoop dan wel canon.

Indicatief leidt de voorgestelde Conversieregeling Erfpacht 2017 bij een 100% conversie gedurende de introductieperiode tot en met 31 december 2018 tot een incidentele opbrengst van 100 miljoen euro. De afwaardering van de boekwaarden van de erfpachtgronden van nominaal circa 9 miljoen euro moet daarop dan nog in mindering gebracht worden, waardoor het netto-incidentele resultaat 91 miljoen euro bedraagt. Daarnaast ontstaat er een structureel nadelig resultaat van circa 1,6 miljoen euro vanwege het wegvallen van jaarlijkse canonopbrengsten. Dit betekent dat door invoering van de conversieregeling in potentie een lagere opbrengst van 67 miljoen euro ontstaat ten opzichte van de geldende regeling conform het raadsbesluit uit 1998. Dit is 22 miljoen lager dan waar in het voorgaande voorstel voor een conversieregeling 2016 is uitgegaan.

Indien in hetzelfde hypothetische geval alle daarvoor in aanmerking komende erfpachters bij conversie kiezen voor een (nieuwe) jaarlijkse canon (en dus niet direct bij conversie afkopen), betekent dit voor de gemeente een toename van de jaarlijkse canonopbrengsten met 3,4 miljoen euro.

De financiële consequenties van de regeling in de vorm van incidentele opbrengsten en structureel wijzigende canonopbrengsten worden meegenomen in de jaarlijkse besluitvorming bij verantwoording en voorjaarsnota.

Het betreft hier absolute bedragen aangezien gedurende de introductieperiode tot en met 31 december 2018 gerekend wordt met de afkoopsommen per 1 januari 2017. Tussentijdse (interne) rente-effecten worden bij nominale berekeningen buiten beschouwing gelaten.

Vrijwillige regeling

De Conversieregeling Erfpacht 2017 verplicht de betreffende erfpachters nergens toe. Het biedt hen de mogelijkheid om hun erfpachtrecht om te zetten naar eeuwigdurende rechten, hetzij door middel van een jaarlijkse canon dan wel afgekocht. Of, wanneer en in welke mate de erfpachters gebruik gaan maken van de regeling is niet te voorspellen.

Interne gemeentelijke "rekenwaarden"

Cruciaal bij beantwoording van de vraag wat de implicaties voor de gemeente van de conversieregeling zullen zijn, is de wijze waarop de gemeente nu rekent, hetzij in haar begroting hetzij als waardering van haar contractuele rechten.

Op de gemeentelijke balans staat voor een gedeelte van de erfpachtcontracten een lage historische boekwaarde opgenomen en daarnaast wordt in de gemeentelijke begroting gerekend op jaarlijkse opbrengsten door canonbetalingen.

De gemeente is gerechtigd tot de toekomstige verplichtingen uit de erfpachtcontracten. Bij aanhoudende stijging van de huizenprijzen en onderliggende grondprijzen (nu: >3% op jaarbasis) en aanhoudend lage rentestanden (nu: <3% op jaar basis) zijn de toekomstige opbrengsten wel degelijk significant hoger dan de voorgestelde aanbidding, waarin gerekend wordt met een stijging van 0% en een regelingsrente van 5%. De ontwikkelingen naar de toekomst zijn echter onzeker en daarmee ook de waarde van de contractuele rechten. Normaliter leidt de conversieregeling echter wel tot fors lagere incidentele (toekomstige) opbrengsten voor de gemeente.

Inkadering: Conversieregeling 2003 en Regeling conform raadsbesluit 1998

Door de gemeenteraad is verzocht om een regeling naar analogie van de Conversieregeling 2003. De financiële bandbreedte voor deze analogie ligt tussen een indexatie van de toenmalige regeling uit 2003 ("optie 1") en de regeling zoals nu al van toepassing is bij een verzoek tot afkoop. De geïndexeerde toenmalige regeling uit 2003 volgt uit de commissiebehandeling waarbij gesteld wordt dat de nieuwe regeling niet gunstiger mag zijn dan de regeling uit 2003.

Op het moment dat zonder de nieuwe regeling nu wordt afgekocht wordt teruggevallen op het raadsbesluit van 23 april 1998. Dat besluit houdt globaal in dat bij canonbetaling de actuele volledige grondwaarde verschuldigd is en in het geval al tijdelijk is afgekocht de actuele grondwaarde maar dan gecorrigeerd voor de nog afgekochte periode. Hierbij worden toekomstige prijsstijgingen buiten beschouwing gelaten, aangezien nu wordt afgekocht. Voorbeeld: Stel dat er nog 20 jaar resteert van een tijdvak van 50 jaar dan wordt nu 30/50^e van de actuele grondwaarde gerekend.

In 2003 is overigens ook een structurele regeling geïntroduceerd ("optie 3") met een eenmalige huizenprijsstijging van 30% over de periode 1999-2003 en vervolgens een jaarlijkse prijsstijging met 3% per jaar. De cumulatieve prijsstijging op basis van deze berekening komt mede door de crisis in de afgelopen jaren voor 2017 naar inschatting nog 10% hoger uit dan de daadwerkelijke gemiddelde huizenprijsstijging. Door deze bovengemiddelde prijsstijging is deze regeling minder gunstig dan de regeling conform het raadsbesluit 1998. In dergelijke gevallen wordt op basis van de Conversieregeling 2003 teruggevallen op de regeling conform het raadsbesluit 1998. Dit was de afgelopen jaren en blijft naar verwachting dan ook voor de komende jaren de referentie bij afkoop. De ontwikkeling van huizenprijzen over langere termijn valt niet met zekerheid te voorspellen. De nieuwe regeling stimuleert conversie zeker niet als deze minder aantrekkelijk is dan de bestaande regeling conform het eerdere raadsbesluit. Omdat dit de terugval is waar de erfpachter toe gerechtigd is, is dit ook de meest geëigende referentie voor beoordeling van de financiële implicaties voor de gemeente voor de nieuwe regeling.

Extreem scenario: 100% afkoop in 2017 en 2018

Door de opzet van de voorgestelde conversieregeling is conversie van alle in aanmerking komende erfpachten tijdens de introductieperiode in 2017 en 2018 het meest extreme scenario met de grootste financiële implicaties voor de gemeente. Dit scenario is uiterst onwaarschijnlijk. De conversieregeling 2003 werd door minder dan 20% van de erfpachter benut. Bij het extreme scenario geldt dan ook de referentie in 2017. De afkoopsommen uit 2017 gelden ook nog gedurende de gehele introductieperiode tot en met 31 december 2018.

Representatieve, maar nog onvolledige, dataset

Gedurende de implementatiefase wordt met veel zorgvuldigheid gewerkt aan een zo volledig en correct mogelijk bestand met de betreffende erfpachtrechten, zodat de erfpachters tijdig kunnen worden aangeschreven en aan hen tijdig een toegesneden voorstel kan worden gedaan. Daarbij wordt dynamische informatie van nu nog diverse bronnen met elkaar gecombineerd en gecontroleerd, waaronder woninginformatie van BGHU en het eigen erfpachtsysteem. Indicatief betreffen het tot 4.000 erfpachtcontracten, waarvan 3.500 woningen en 500 meer dienende percelen zoals tuinen en garages. Conversie van de meer dienende percelen is uitsluitend op aanvraag en deze percelen worden niet meegenomen in de financiële implicaties. Ten behoeve van de besluitvorming is gewerkt met een dataset met 2.500 erfpachtcontracten voor woningen, die vervolgens zijn geëxtrapoleerd naar de ingeschatte 3.500 erfpachtcontracten voor woningen.

Regelingsrente 2003: 5,00%

Hoe hoger de regelingsrente, hoe lager de afkoopsom en daarmee ook hoe lager de gemeentelijke opbrengsten van de conversieregeling. Bij de conversieregeling 2003 bedroeg dit rentepercentage 5,00%. Voor dit percentage van 5,00% is destijds gekozen omdat in de erfpachtvoorwaarden van de te converteren erfpachtrechten (de AB 1974 en AB 1983) is vastgelegd dat de jaarlijkse canon bij de periodieke herziening hiervan minimaal gelijk moet zijn aan 5,00% van de grondwaarde.

Regelingsrente 2017: 5,00%

De eerder voorgestelde Conversieregeling 2016 bevatte een regelingsrente van 4,35%. Deze regelingsrente hield met het oog op de vergelijkbaarheid met de conversieregeling uit 2003 rekening met de lagere financieringskosten van de afkoopsom als gevolg van de gedaalde hypotheekrente. Bij de Conversieregeling Erfpacht 2017 wordt op verzoek van de gemeenteraad voorgesteld de regelingsrente uit 2003 aan te houden, oftewel 5,00%.

Canonregeling 2017

In plaats van direct de afkoopsom bij conversie te voldoen, wordt de erfpachter ook de mogelijkheid geboden gebruik te maken van de canonregeling en een jaarlijkse canon te betalen. De canonregeling biedt erfpachters die de afkoopsom bij conversie niet ineens en bij vooruitbetaling kunnen voldoen een alternatief. Op grond van deze canonregeling wordt bij conversie een (nieuwe) jaarlijkse canon vastgesteld en het bedrag waarvoor de canon eeuwigdurend kan worden afgekocht (de conversiewaarde). De jaarlijkse canon bedraagt 5% van de conversiewaarde. Dit canonpercentage is gelijk aan de in de conversieregeling opgenomen regelingsrente waarmee de conversiewaarde wordt vastgesteld. Zowel de jaarlijkse canon als de conversiewaarde worden bij conversie 'vastgeklikt' en kunnen door de gemeente niet meer worden gewijzigd. De jaarlijkse canon en de conversiewaarde staan dus eeuwigdurend vast. De erfpachter kan de canon direct bij conversie, maar ook te allen tijde daarna eeuwigdurend afkopen. Door de gelijkblijvende canon zijn toekomstige woonlasten niet langer onzeker hetgeen zowel de koopwoningmarkt zelf als de financierbaarheid van de koopwoningen ten goede komt. Een aan de actuele rentestand gekoppeld canonpercentage kent deze zekerheid niet en kan bij stijgende rentestand op termijn tot flink hogere woonlasten en hernieuwde discussies leiden. Op grond van de huidige fiscale wetgeving kan de jaarlijkse canon voor de erfpachter aftrekbaar zijn voor de inkomstenbelasting, voor langer dan 30 jaar en op erfpacht wordt daarnaast niet afgelost. Hierdoor kunnen de netto lasten voor de erfpachter lager worden dan de jaarlijkse lasten aan rente en aflossing bij hypothecaire financiering van de afkoopsom. Gezien de voordelen voor de erfpachter, waaronder dus de mogelijke fiscale aftrekbaarheid, de voor de afkoopsom verstrekte korting op basis van de regelingsrente, de wens tot het stimuleren van daadwerkelijke afkoop voor omzetting naar eigendom en het toekomstig renterisico voor de gemeente, is 5% een gebalanceerd canonpercentage. De erfpachter kan daarbij te allen tijde de canon eeuwigdurend afkopen tegen de vooraf vastgestelde en 'vastgeklikte' conversiewaarde. Na afkoop komt de canonverplichting te vervallen. Zolang er niet wordt afgekocht, betaalt de erfpachter dus jaarlijks canon. Alleen met eeuwigdurend afgekochte canon kan onder de geldende voorwaarden het erfpachtrecht omgezet worden naar volledig eigendom.

Eenmalige mogelijkheid tot Gedeeltelijke afkoop bij het afsluiten

Toegevoegd is de mogelijkheid om eenmalig en bij notariële afhandeling van de conversieregeling een deel van de afkoopsom te voldoen en daarmee de resterende afkoopsom te verlagen. Over de resterende afkoopsom wordt vervolgens de Canonregeling 2017 toegepast. Een eenmalige verlaging van de afkoopsom met 30% resulteert daardoor in een structurele verlaging van de jaarlijkse canon met eveneens 30%.

Advies- en notariskosten

De kosten voor advisering van de erfpachter op diens verzoek door externe deskundigen en het transport van de vereiste akte bij de notaris (notariële afhandeling) zijn net als bij de toen geldende en nog vigerende Conversieregeling 2003 voor rekening van de erfpachter. Gedurende de implementatiefase zal de gemeente door het geven van informatie en standaarden waaronder

het opstellen van modelakten de kosten voor de notariële afhandeling proberen te reduceren. De erfpachter is vrij in de notariskeuze.

Beknopte techniek Conversieregeling: het aanbod aan de erfpachter

De conversieregeling is als beslispoint in het raadsvoorstel opgenomen. De conversieregeling is daarmee leidend, deze bijlage vooral illustratief.

In essentie komt de Conversieregeling Erfpacht 2017 er, net als in 2003, op neer dat met een eenmalige afkoop in het jaar van conversie de toekomstige betalingsverplichtingen eeuwigdurend worden afgekocht. Die eenmalige afkoop is opgebouwd uit 2 delen, een afkoopgedeelte voor de grondwaarde bij einde looptijd en een afkoopgedeelte voor de lopende canonverplichtingen gedurende de looptijd. In geval de canon voor het erfpachttijdvak is afgekocht, is dus slechts sprake van het eerste.

Het afkoopgedeelte voor de grondwaarde wordt berekend door de grondwaarde op einde looptijd met de regelingsrente terug te rekenen naar het jaar van conversie. De grondwaarde op einde looptijd wordt net als bij de referentie gelijk gesteld aan de grondwaarde in het jaar van conversie. De grondwaarde in het jaar van conversie wordt berekend op basis van:

- de WOZ-waarde prijspeil 1 januari, maar dan 2 kalenderjaren voorafgaand. WOZ 1-1-2015 bij conversie in 2017. Deze WOZ-waarde is namelijk beschikbaar en nagenoeg vrij van beroeps- en bezwaarprocedures.
- de Grondquotetabel uit Conversieregeling 2003, maar waarbij de in die tabel gehanteerde WOZ-waarden zijn geïndexeerd naar het gehanteerde prijspeil van de WOZ op basis van de daartoe meest geëigende CBS-index: "Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijzen prijsindex 2010 = 100". Toegepast op jaarbasis met de cijfers voor de gemeente Utrecht.
- de grondwaarde met prijspeil van de WOZ wordt berekend door de WOZ te vermenigvuldigen met de bijbehorende quote uit de tabel.
- de grondwaarde met prijspeil van de WOZ wordt geïndexeerd naar prijspeil 1 januari van het jaar van conversie met een index van 0%, oftewel deze worden gelijkgesteld.

Rekenvoorbeeld 1:

Stel de grondwaarde in 2017 is € 100.000.

De grondwaarde bij einde looptijd, stel op 1 januari 2038, is dan ook € 100.000.

Het afkoopgedeelte voor de grondwaarde wordt berekend door:

$$€ 100.000 / ((1 + \text{Regelingsrente})^{(2035-2017)}) = € 100.000 / ((1,05)^{21}) = \underline{\underline{€ 35.894,24}} \text{ (k.k.*)}$$

*k.k.=kosten koper, in deze de kosten en belastingen van externe advisering en de notariële afhandeling

Het afkoopgedeelte van de canonverplichtingen wordt berekend door alle canonverplichtingen vanuit het jaar van verschuldigd zijn met de regelingsrente terug te rekenen naar het jaar van conversie. De canonverplichting blijft gedurende de resterende looptijd gelijk aan de geïndexeerde canon in het jaar van conversie. Deze canon wordt berekend door de canon sinds haar vorige herziening te indexeren naar 1 januari van het jaar van conversie met de gemiddelde huurprijsstijging over de 10 kalenderjaren voorafgaande aan de conversie op basis van de daartoe meest geëigende CBS-index: "Consumentenprijzen; huurverhoging woningen vanaf 1959". Toegepast op jaarbasis met de cijfers voor de Nederland. De gemiddelde huurprijsstijging 2007-2016 was 2,57%. Door te werken met de geïndexeerde canon worden sprongen in dit afkoopgedeelte in de structurele regeling als gevolg van tussentijdse canonherziening ingeperkt.

Rekenvoorbeeld 2a:

Stel de erfachter heeft het tijdvak niet afgekocht en betaald een jaarlijkse canon, € 1830 in 2016.

Geïndexeerde canon 2017 -> € 1830,40 x (1,0257⁽²⁰¹⁷⁻²⁰⁰⁸⁾)= € 2300,00

2017: canon € 2.300 -> terug te rekenen door € 2.300/((1,05)⁽²⁰¹⁷⁻²⁰¹⁷⁾)=€ 2.300,00

2018: canon € 2.300 -> terug te rekenen door € 2.300/((1,05)⁽²⁰¹⁸⁻²⁰¹⁷⁾)=€ 2.190,48

2019: canon € 2.300 -> terug te rekenen door € 2.300/((1,05)⁽²⁰¹⁹⁻²⁰¹⁷⁾)=€ 2.086,17

....

2037: canon € 2.300 -> terug te rekenen door € 2.300/((1,05)⁽²⁰³⁸⁻²⁰¹⁷⁾)=€ 866,85

Afkoopgedeelte in 2017 van de canonverplichtingen tot 2038 € 30.963,08 (k.k.)

De totale afkoopsom (de conversiewaarde), de som dus van beide afkoopgedeelten, wordt ten behoeve van de communicatie van het aanbod aan de erfpachter vanaf 1 januari van dat jaar geïndexeerd met de regelingsrente naar einde kalenderjaar. Indien gedurende dat kalenderjaar op basis van het aanbod daadwerkelijke geconverteerd wordt, wordt de teveel betaalde afkoopsom bij de notaris verrekend. Een dergelijke aanpak schept duidelijkere verwachtingen bij de erfpachter dan het bij de notaris alsnog aanvullend in rekening brengen van rente over het lopende jaar. Uitzondering hierop is de introductieregeling. Als gevolg van de introductieregeling wordt de afkoopsom voor tijdige aanvragen gedurende een specifieke periode niet geactualiseerd.

Rekenvoorbeeld 2b:

Uitgaande van de woning uit rekenvoorbeeld 1 met een grondwaarde WOZ 2015 van € 100.000 en een geactualiseerde jaarlijkse canon van € 2.300 per jaar:

Afkoopgedeelte grondwaarde	€ 35.894,24
Afkoopgedeelte canonverplichtingen	<u>€ 30.963,08</u>
Totale afkoop 1-1-2017	<u>€ 66.857,32</u> (k.k.)

Gevolgen voor de begroting en de verantwoording

In de begroting van de gemeente is voor het product 'conversies en bestemmingswijzigingen erfpachten' op dit moment een structurele baat opgenomen van 2,5 miljoen euro per jaar. Op dit product worden, onder andere, de opbrengsten en kosten van conversies van erfpachtrechten verantwoord. Daarmee ook die op grond van de Conversieregeling Erfpacht 2017 zullen plaatsvinden. Omdat het initiatief tot conversie en het wijzigen van het gebruik van erfpachtpercelen bij de erfpachter ligt, is het niet mogelijk een concrete raming te maken van de opbrengsten per regeling in enig jaar. Dit is ook niet mogelijk voor de Conversieregeling Erfpacht 2017.

In de begroting van de gemeente is voor het product 'erfpachtbeheer' op dit moment een structureel saldo opgenomen van 5 miljoen euro per jaar. Op dit product worden de canonopbrengsten verantwoord evenals de kosten van het administratief beheer van de erfpachtovereenkomsten. Zoals hiervoor aangegeven kan op voorhand niet worden ingeschat hoeveel erfpachters van de Conversieregeling Erfpacht 2017 gebruik zullen maken.

Indien een erfpachter op grond van de Conversieregeling Erfpacht 2017 gebruik maakt van de mogelijkheid tot conversie van het bestaande erfpachtrecht, heeft de gemeente na betaling van de afkoopsom geen recht meer op de canon. Tegenover het structureel nadeel van het verlies van canoninkomsten staat de incidentele opbrengst in de vorm van de afkoopsom. Voor erfpachtpercelen waarbij de canon in het verleden niet voor 50 jaar is afgekocht, is op de balans een boekwaarde opgenomen. Deze boekwaarde is gelijk aan het bedrag waarvoor de gemeente het erfpachtperceel destijds heeft aangekocht. Bij conversie wordt deze boekwaarde afgeboekt en komt daarmee in mindering op de conversieopbrengst.

In het geval dat de erfpachter opteert voor de mogelijkheid van een vastgeklikte afkoopsom en een gelijkblijvende jaarlijkse canonbetaling op basis van de afkoopsom met de regelingsrente als canonpercentage, ontvangt de gemeente in het jaar van conversie geen afkoopsom. Wel nemen de jaarlijkse canonopbrengsten toe. Wanneer de erfpachter in de toekomst alsnog besluit tot het voldoen van de afkoopsom, vervalt voor de gemeente alsnog het recht op canon en dient een eventuele boekwaarde te worden afgeboekt.

Wanneer een erfpachter kiest voor een gedeeltelijke betaling van de afkoopsom en een alternatieve gelijkblijvende canonregeling over de resterende afkoopsom verloopt de administratieve verwerking op de hierboven gestelde wijzen voor de relevante delen.

3.2: Gemeentelijke apparaatskosten

De initiële projectkosten voor de conversieregeling worden geschat op circa € 200.000. Van deze kosten is circa € 100.000 in 2016 uitgegeven. De kosten 2017 worden op € 100.000 ingeschat. De projectkosten hebben betrekking op de voorbereiding en het opstellen van de regeling en de besluitvorming (inventarisatie van erfpachtrechten, samenstellen van databestand, opstellen van rekenmodellen, afstemming met fiscus, uitvoeren van marktonderzoek, uitdenken van communicatiestrategie, etc.). Dekking vindt plaats uit de incidentele opbrengsten op het product 'Conversies en bestemmingswijzigingen erfpachten' en het product 'Erfpachtbeheer'.

De kosten van de implementatie van en communicatie over en vooruitlopend op de Conversieregeling worden geschat op circa € 300.000 verdeeld over € 100.000 in 2017 en € 200.000 in 2018. Deze kosten zullen betrekking hebben op de implementatie van de regeling (uitvoering van communicatiestrategie, opstellen van modeldocumenten, automatiseren van conversieproces, validatie van rekenmodellen, verzenden van individuele aanbiedingen, etc.). Dekking vindt plaats uit de incidentele opbrengsten op het product 'Conversies en bestemmingswijzigingen erfpachten' en het product 'Erfpachtbeheer'.

Door de diversiteit is erfpachtconversie een complex onderwerp waarbij tal van specifieke voorwaarden en regelingen nu door middel van een enkele regeling gaan worden omgezet. De inzet is om proactief te communiceren en te werken aan bewustwording en urgentiebesef. Bij de afhandeling van de aanvragen wordt ingezet om een zo groot mogelijke automatisering van het proces zodat de dossierkosten beperkt blijven.

De regeling geldt bij besluitvorming in november al vanaf november 2017. Gezien de benodigde voorbereidingen zullen erfpachters pas vanaf 2018 gebruik kunnen maken van de regeling en deze notarieel laten afhandelen. Door de introductieperiode tot 31 december 2018 met notariële afhandeling voor 31 maart 2019 zullen naar verwachting erfpachters vooral in 2019 daadwerkelijk gebruik maken van de conversieregeling. Per conversie zal sprake zijn van behandelkosten door het ambtelijk apparaat. Deze kosten worden geschat op gemiddeld circa € 1.500 per conversie. Ze bestaan uit de afhandeling van de aanvraag en zijn inclusief juridische control. Begeleiding van het notarieel transport en de werkzaamheden vanuit het Klant Contact Centrum. De kosten voor advisering van de erfpachter en de daadwerkelijke notariële afhandeling zijn voor rekening van de erfpachter en vormen daardoor geen onderdeel van de gemeentelijke apparaatskosten.

Door de opzet van regeling zelf en de introductieregeling zal aanvullend op de ingeschatte kosten per conversie in 2018 en in 2019 circa € 100.000 benodigd zijn voor communicatie, inregeling, begeleiding en nazorg. Dekking vindt plaats in de verwachte meeropbrengst van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

	Initieel + implementatie + nazorg	Aanname aantal conversies	Conversie kosten	Totaal
2016	€ 0,1 mio			€ 0,1 mio*
2017	€ 0,2 mio			€ 0,2 mio*
2018	€ 0,3 mio	600	€ 0,9 mio	€ 1,2 mio**
2019	€ 0,1 mio	1000	€ 1,5 mio	€ 1,6 mio**
2020		400	€ 0,6 mio	€ 0,6 mio**

* Dekking vindt plaats uit de opbrengsten conversies en bestemmingswijzigingen erfpachten en het erfpachtbeheer.

** Dekking vindt plaats in de verwachte meeropbrengst van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

Deel 3.3: Effecten Conversies

3.3.1 Financieel model

Om de benodigde berekeningen te kunnen doen voor alle circa 3.500 adressen is in Excel een model gebouwd. Bij de opbouw van dit model is gebruik gemaakt van de Fast-standaard. Doel van die standaard is het navolgbaar en controleerbaar laten zijn van de berekeningen voor iedereen met een zekere kennis van de standaard en Excel. Dit in tegenstelling tot rekenmodellen uit het verleden die voor velen een zekere mate van black-box waren.

De gewenste transparantie wordt bereikt door vast te houden aan een specifieke indeling en de benodigde berekeningen stapsgewijs per regel en met beschrijving op te bouwen. Daarbij moet in feite gelden dat als het rekenblad als een boek gelezen wordt het geheel een logisch opgebouwd verhaal vormt, door opbouw in hoofdstukken, paragrafen en hoofdstukken. Door ook bij de opmaak de standaard toe te passen is direct duidelijk of informatie uit eerdere werkbladen wordt opgehaald danwel als resultaat naar andere werkbladen wordt weggeschreven.

Het model gaat uit van 5 centrale werkbladen:

InNTBA:	Ingevoerde vaste parameters
InTBA-index:	Ingevoerde tijdsafhankelijke parameters (indices)
InContract:	De database met erfpachtcontracten
CalcContract:	Het rekenblad met inzichtelijke berekeningen
OutContract:	De resultaten van de doorgerekende database (Gegevenstabel)

Aangevuld met meerdere hulpbladen, waaronder:

CalcGrondquote:	Hulpblad om de betreffende grondquote op te halen uit de grondquotetabel
Draaitabel:	Hulpblad om de resultaten te analyseren

De beschreven opzet maakt het ook mogelijk om snel en doeltreffend verschillende scenario's door te rekenen, waaronder variaties in regelingsrentes.

Het rekenmodel bevat informatie op adresniveau en is door die privacygevoelige informatie zelf geen bijlage bij het raadsvoorstel.

De uitkomsten zijn berekend op basis van de afkoopsom per 1 januari 2017. Aangezien die afkoopsom gedurende de introductieperiode tot en met 31 december 2018 niet wordt aangepast zijn de uitkomsten gedurende die periode "absoluut", oftewel niet gecorrigeerd voor eventuele (interne-) rente-effecten.

Deel 3.3.2: Resultaten

De berekeningen zijn met het behulp van het rekenmodel uitgevoerd met de dataset van de circa 2.500 voldoende volledige erfpachtcontracten en vervolgens zijn deze resultaten geëxtrapoleerd naar de ingeschatte totaal 3.500 erfpachtcontracten. Mede door de extrapolatie zijn de berekeningen uitsluitend indicatief. Tijdens de implementatiefase zal van deze woningen gecontroleerd worden of deze in aanmerking komen en bijvoorbeeld niet verhuurd zijn (wat ook nog eens tussendoor kan wijzigen).

Van de resultaten per woning is een "draaitabel" gemaakt met de volgende kolommen:

1. Omschrijving Contract soort: de geldende erfpachtvoorwaarden ten tijde van uitgifte.
2. Bestemmingscode: de classificatie van de woningen voor onderverdeling eengezinswoning/meergezinswoning. Woningcategorie bepalend in de Grondquotetabel.
3. De totale WOZ-waarde per 1-1-2015 op basis van informatie van de BGHU.
4. De berekende onderliggende grondwaarde per 1-1-2015, door middel van de WOZ-waarde per woning, de bij de woning horende grondquote. Voor de Conversieregeling Erfpacht 2017 wordt de prijsindex 2015-2017 op 0% gesteld.
5. De canonopbrengsten gerekend over 2016.
6. De gemeentelijke boekwaarde van de contracten begin 2016.
7. Een doorrekening van de Conversieregeling Erfpacht 2017 met de voorgestelde regelingsrente van 5,00% en een prijsindex 2015-2017 van 0%.
8. Een doorrekening van de Conversieregeling 2016 met de eerder voorgestelde regelingsrente van 4,35% en een prijsindex 2015-2017 van 16,6%.
9. Een berekening van de afkoopsom bij toepassing van de geldende regeling conform het raadsbesluit d.d. 23 april 1998.

Deze draaitabel is onderstaand in het klein weergegeven en in bijlage 1 in het groot.

Oms. contractsoort	Aantal van Oms. contractsoort	WOZ-waarde	Berekende Grondwaarde	Jaarlijkse canon	Gemeentelijke boekwaarde	Conversieregeling 2017: Afkoopsom obv HPI10,00% en RR5,00%	Conversieregeling 2016: Afkoopsom obv HPI16,6% en RR4,35%	Referentie: Afkoopsom RB1998
		pp 1-1-2015	pp 1-1-2015	pp 1-1-2016	pp 1-1-2016	pp 1-1-2017	pp 1-1-2017	pp 1-1-2017
Voorw. 1974	521	156.637.000	44.435.081	1.114.620	6.912.019	37.022.301	42.997.964	52.750.974
Voorw. 74 conv.regel.2003 opt2	2	384.000	94.720	3.435	6.545	92.254	105.385	112.539
Voorw. 74/83 afkoop 50 f	2.005	407.581.000	96.939.203	23.950	504	34.800.405	45.053.877	68.197.445
Voorw. 83 conv.regel.2003 opt2	3	682.000	181.364	34	-	71.596	91.607	133.206
Voorw. 83 met canon betaling	5	1.303.000	356.313	11.287	53.773	292.852	339.370	423.342
Voorw. 61 vaste canons	1	125.000	28.250	16	403	13.648	17.013	33.564
Totaal in dataset	2.537	566.692.000	142.034.931	1.153.342	6.973.244	72.293.055	88.605.215	121.651.071
Totaal geëxtrapoleerd naar totaal circa 3.500 contracten	3.500	780.567.493	195.640.401	1.588.626	9.605.019	99.577.211	122.045.751	167.563.458

Op basis van bovenstaande uitkomsten kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De afkoopsom uit de conversieregeling 2003 (optie 1) geïndexeerd naar 1 januari 2017 en met de regelingsrente van 5% bedroeg € 35,2 miljoen per jaar voor de 50 jaar afgekochte contracten (obv circa 2.000 contracten). De voorgestelde Conversieregeling Erfpacht 2017 resulteert in een vergelijkbare afkoopsom van € 34,8 miljoen (obv eveneens circa 2.000 contracten).
- Dit betreft het totaal en hieruit volgt dus het gemiddelde. De implicaties per contractsoort en per contract verschillen te sterk om op basis van het totaal en het gemiddelde generieke uitspraken te doen over de implicaties per erfpachter.
- Bij 100% afkoop in 2017 bedraagt de opbrengst van de reeds bestaande regeling conform raadsbesluit 1998 € 167 miljoen (kolom 9).
- Bij 100% conversie met directe afkoop in 2017 bedraagt de opbrengst van de voorgestelde conversieregeling circa € 100 miljoen (kolom 7).
- Indicatief leidt de voorgestelde afkoopsom volgens de Conversieregeling Erfpacht 2017 bij 100% benutting in 2017 tot een "korting" van ruim € 67 mio ten opzichte van de geldende regeling conform het raadsbesluit uit 1998; zijnde het verschil tussen de afkoop conform raadsbesluit 1998 (kolom 9: € 167 miljoen) en de voorgestelde afkoop (kolom 7: € 100 miljoen).

- De voorgestelde afkoopsom volgens de Conversieregeling Erfpacht 2017 (kolom 7: € 100 mio) resulteert in een € 22 miljoen lagere afkoopsom oftewel hogere "korting" dan eerder voorgesteld in de Conversieregeling 2016 (kolom 8: € 122 miljoen).
- Bij 100% afkoop daalt de canonopbrengst structureel met € 1,6 miljoen.
- Bij 100% afkoop wordt € 9 miljoen op de erfpachtgronden van de balans afgeboekt.
- Als alle erfpachters in 2017 gebruik zouden maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 en zouden kiezen voor de canonregeling betekent dit een jaarlijkse canon van € 5 mio (5% over circa € 100 mio). Dit is € 3,4 miljoen hoger dan de canonopbrengsten in 2016.
- N.B. Het effect van gedeeltelijke afkoop bij notariële afhandeling een tussenvorm tussen volledige afkoop en volledig canon, het gebruik deze tussenvorm en de mate van eenmalige gedeeltelijke afkoop is volstrekt onvoorspelbaar en in de bovenstaande berekeningen buiten beschouwing gelaten.

Bijlage 1: Draaitabel

Oms. contractsoort	Aantal van Oms. contractsoort	WOZ-waarde pp 1-1-2015	Berekende Grondwaarde pp 1-1-2015	Jaarlijkse canon pp 1-1-2016	Gemeentelijke boekwaarde pp 1-1-2016	Conversiergeling 2017: Afkoopsom obv HP10,00% en RR5,00% pp 1-1-2017	Conversiergeling 2016: Afkoopsom obv HP116,6% en RR4,35% pp 1-1-2017	Referentie: Afkoopsom RB1998 pp 1-1-2017
Voorw. 1974	521	156.637.000	44.435.081	1.114.620	6.912.019	37.022.301	42.997.964	52.750.974
Voorw. 74 conv.regel.2003 opt.2	2	384.000	94.720	3.435	6.545	92.254	105.385	112.539
Voorw. 74/83 afkoop 50 jr	2.005	407.581.000	96.839.203	23.950	504	34.800.405	45.053.877	68.197.445
Voorw. 83 conv.regel.2003 opt.2	3	662.000	181.364	34	-	71.596	91.607	133.206
Voorw. 83 met canon betaling	5	1.303.000	356.313	11.287	53.773	292.852	339.370	423.342
Voorw. 61 vaste canons	1	125.000	28.250	16	403	13.648	17.013	33.564
Totaal in dataset	2.537	566.692.000	142.034.931	1.153.342	6.973.244	72.293.055	88.605.215	121.651.071
Totaal geextrapolleerd naar totaal circa 3.500 contracten	3.500	780.587.493	195.640.401	1.588.626	9.605.019	99.577.211	122.045.751	167.563.458

Bijlage 2: Grondquotetabel

Categorie	Quote WOZ-1999		Quote WOZ-2015		Quote
	Van	Tot	Van	Tot	
EGW	lager dan	€ 95.705	lager dan	€ 162.984	22,6%
EGW	€ 95.705	€ 106.338	€ 162.984	€ 181.093	26,8%
EGW	€ 106.338	€ 127.606	€ 181.093	€ 217.312	28,8%
EGW	€ 127.606	€ 148.874	€ 217.312	€ 253.530	30,0%
EGW	€ 148.874	€ 170.141	€ 253.530	€ 289.748	31,2%
EGW	€ 170.141	€ 191.409	€ 289.748	€ 325.967	31,4%
EGW	€ 191.409	€ 202.549	€ 325.967	€ 344.939	31,7%
EGW	€ 202.549	€ 253.187	€ 344.939	€ 431.174	32,1%
EGW	€ 253.187	en hoger	€ 431.174	en hoger	33,3%
MGW	lager dan	€ 91.147	lager dan	€ 155.223	13,2%
MGW	€ 91.147	€ 101.275	€ 155.223	€ 172.470	17,2%
MGW	€ 101.275	€ 121.530	€ 172.470	€ 206.963	19,7%
MGW	€ 121.530	€ 141.785	€ 206.963	€ 241.457	21,0%
MGW	€ 141.785	€ 202.549	€ 241.457	€ 344.939	21,1%
MGW	€ 202.549	en hoger	€ 344.939	en hoger	23,8%

De categorieën 2015 zijn bepaald door de categorieprijzen uit 1999 te indexeren met de index voor verkoopprijzen van bestaande koopwoningen, regio gemeente Utrecht.

Die index (bijlage 5) stond in 1999 op 56,9 en in 2015 op 96,9 een factor van 1,70. € 95.705 in 1999 x die factor geeft € 162.984 in 2015, € 141.785 in 1999 x die factor geeft € 241.457 in 2015. Deze systematiek kan in opvolgende jaren worden herhaald op basis van de dan beschikbaar indexcijfers van het CBS.

Bijlage 3: Gebruikte indices

De grondquotetabel uit 2003 was gebaseerd op de WOZ-waarde met prijspeil 1-1-1999. Bij conversie in 2017 is de WOZ-waarde met prijspeil 1-1-2015 van toepassing. De prijzen en dus ook de prijsklassen in de tabel zijn in die periode met $(96,9-56,9)/(56,9) = 70,3\%$ gestegen (3,4% per jaar). In Nederland was die stijging 47,3% (2,4% per jaar). Gezien de huidige ontwikkelingen wordt richting bij inschattingen richting de toekomst een stijging van 2,5% per jaar verondersteld.

Centraal Bureau voor de Statistiek

StatLine [thema](#) [kaart](#)

Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijzen prijsindex 2010 = 100
20 januari 2017 | [meer info](#)

Onderverpen	Prijsindex verkoopprijzen	Prijsindex bestaande koopwoningen
Regio's	Nederland	Utrecht (gemeente)
Perioden	2010 = 100	2010 = 100
1995	37,6	33,1
1996	41,6	36,6
1997	46,6	41,7
1998	51,7	46,3
1999	60,1	56,9
2000	71,1	64,3
2001	79,0	69,1
2002	84,0	71,9
2003	87,1	75,6
2004	90,8	80,5
2005	94,4	85,6
2006	98,7	90,8
2007	102,8	98,6
2008	105,9	104,8
2009	102,3	102,1
2010	100,0	100,0
2011	97,6	100,2
2012	91,3	93,9
2013	85,3	88,7
2014	86,1	90,9
2015	88,5	96,9
2016	93,0	106,4

CBS, Kadaster 19-4-2017

Voor de geïndexeerde canon in 2017 wordt gerekend met de gemiddelde huurverhoging in de periode 2007 – 2016. Deze was 2,57%. Voor 2018 wordt gerekend met dan beschikbare informatie over de periode 2008 – 2017. Gezien de huidige ontwikkelingen wordt richting bij inschattingen richting de toekomst een stijging van 2,5% per jaar verondersteld.

Centraal Bureau voor de Statistiek

StatLine [thema](#) [kaart](#)

Consumentenprijzen; huurverhoging woningen vanaf 1959
08 september 2016 | [meer info](#)

Onderverpen	Huurverhoging
Perioden	%
1995	4,5
1996	4,1
1997	3,8
1998	3,4
1999	3,0
2000	2,6
2001	2,7
2002	2,9
2003	3,2
2004	3,1
2005	2,0
2006	2,7
2007	1,4
2008	1,9
2009	2,8
2010	1,6
2011	1,8
2012	2,8
2013	4,7
2014	4,4
2015	2,4
2016	1,9

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 17-10-2016

Bijlage 4: Fiscaal Advies AKD Belastingadviseurs

Bijlage 5: Juridisch Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V.