

De starter en mogelijke stimuleringsinstrumenten.

Naar aanleiding van de motie van H&G en Valkenswaard Lokaal d.d. 26 januari 2012 inzake “Behouden starterswoningen”

Inhoudsopgave.

1. Starterslening	blz. 3
2. Erfpacht	blz. 5
3. Verlaging grondprijs koop	blz. 11
4. Verlaging grondprijs huur	blz. 12
5. Overzicht consequenties	blz. 13
6. Beoordeling en conclusie	blz. 14

Bijlage 1: waardebepaling erfpachtrecht (1) blz. 15

Bijlage 2: waardebepaling erfpachtrecht (2) blz. 16

Deze bijlagen dienen slechts ter illustratie van de complexiteit van (afkoopmethodiek van) de erfpachtconstructie en de discussie die hierover wordt gevoerd.

1. Starterslening.

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten van een woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie. De grens voor het verkrijgen van een woning onder de Nationale Hypotheek Garantie bedraagt nu maximaal € 350.000,- (per 1 juli 2012 maximaal € 320.000,-). Dit is inclusief bijkomende kosten bij verkrijging van een nieuwbouw of bestaande woning.

De totale financiering voor een woning waarvoor een Starterslening wordt aangevraagd bestaat uit een gewone hypotheek en als aanvulling daarop een Starterslening. De eerste hypotheek moet een rentevaste periode hebben van minimaal 10 jaar die kan worden afgesloten bij een bank naar keuze. De Starterslening wordt vervolgens afgesloten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

De Starterslening is een annuïteitenlening met een rentevaste periode van 15 jaar en een looptijd van maximaal 30 jaar. Rente en aflossing vloeien terug in het fonds bij de SVn.

De startersregeling beweegt mee met de inkomensontwikkeling van de starter. De Starterslening is de eerste 3 jaar aflossingsvrij en renteloos. Daarna vindt een hertoetsing van zijn inkomen plaats om de actuele betaalbaarheid vast te stellen. Eventuele nieuwe inkomensruimte wordt gebruikt om rente en aflossing op de lening te voldoen. Ook na het 6^e, 10^e en het 15^e jaar is er een inkomenstoets.

Namens gemeenten verstrekt de SVn de Starterslening aan degene die voor het eerst een woning koopt. Voor de uitvoering van de startersregeling door de SVn betaalt de gemeente aan de SVn circa 0,5% per jaar over het totaalbedrag dat aan schulden uitstaat.

De gemeente heeft de ruimte om te bepalen aan welke doelgroep, welk maximaal huishoudinkomen, voor welk woningcategorie, welke maximale koopprijs, welke buurt of wijk de startersregeling wordt ingezet; het zogenaamde lokale maatwerk.

Voorts kan een maximaal leningsbedrag en/of een maximale aankoopkostengrens worden ingesteld. Tevens kan worden besloten om het stapelen van subsidies te voorkomen door de startersregeling niet te verstrekken wanneer er sprake is van subsidie op basis van de Wet Eigen Woningbezit of wanneer de woning met korting door een corporatie te koop wordt aangeboden.

Tot voor kort hebben de Provincie Noord-Brabant en het ministerie van VROM bijgedragen in de kosten van de Startersleningen. Die budgetten zijn echter uitgeput, zodat de kosten voor de starterslening volledig voor rekening van de gemeente komen. Sinds kort is het voor gemeenten mogelijk om deze kosten af te kopen. De gemeente dient dan 30% van de starterslening vooraf te storten bij de SVn. De SVn financiert het restant, maar incasseert ook de maandelijkse termijnen die de starter terugbetaalt.

Het verstrekken van de Starterslening zal moeten gaan op basis van een vooraf door de gemeente voor dit doel vastgesteld budget, om een open-einde regeling te voorkomen. Aanvragen voor de startersregeling moeten dan worden afgehandeld op grond van “wie het eerst komt, het eerst maalt” c.q. “op = op”.

Indien door de gemeente eenmalig een bedrag van € 350.000,- wordt gestort in het startersfonds van de gemeente Valkenswaard bij de SVn, kunnen er bij een maximaal bedrag van € 35.000,- per lening circa 10 aanvragen voor een starterslening worden gehonoreerd (met een looptijd van in principe 30 jaar). Na 3 jaar vindt pas de eerste aflossing plaats door de starter. Pas als er voldoende aflossing heeft plaatsgevonden, zou sporadisch weer een nieuwe starterslening kunnen worden afgesloten. Bij afkoop kunnen er ineens ca. 33 startersleningen worden verstrekt, maar zonder aanvullende bijdragen vanuit de gemeente houdt de reikwijdte hier op.

De startersregeling heeft daarmee een ongunstige kosten baten verhouding. Met de startersregeling kan slechts een beperkt aantal starters geholpen.

Voor- en nadelen van de SVn-starterslening

Pluspunten

- kans voor jonge mensen met een startersinkomen om toch een huis te financieren
- de starterslening is een landelijk bekend begrip
- rente en aflossing vloeien terug naar het fonds van de gemeente bij de SVn

Minpunten

- wanneer inkomensgroei uitblijft kunnen er op termijn betalingsproblemen ontstaan
- het bedrag dat de starters gaan lenen, dient vooraf door de gemeente te worden gestort
- voor het vrijmaken van het budget bij de SVn geldt een opzegtermijn van één jaar
- de starterslening heeft een ongunstige kosten baten verhouding
- slechts een beperkt aantal starters kan met de startersregeling worden geholpen

2. Erfpacht.

Stedelijke erfpacht werd vanaf 1896 ingevoerd in de gemeente Amsterdam. De gemeente besloot, bij gebrek aan regelgeving op het vlak van woningkwaliteit en ruimtelijke ordening, toekomstige bouwgrond te verwerven om deze vervolgens in erfpacht uit te kunnen geven. Vanaf het eind van de twintigste eeuw nam het aantal gemeenten dat uitsluitend erfpacht hanteerde sterk af. De noodzaak om bestemming en gebruik te regelen via privaatrechtelijke regelingen nam af omdat hierin ook met de publiekrechtelijke regelingen, zoals met het bestemmingsplan, kon worden voorzien.

Gemeenten zetten erfpacht nog wel in bij de uitgifte van bouwrijpe grond voor bepaalde gebieden of bestemmingen, bijvoorbeeld zoals in Groningen ter bescherming van de binnenstad. In bijna alle gemeenten die voorheen uitsluitend erfpacht hanteerden, kunnen erfpachters inmiddels kiezen voor voortzetting van het erfpachtcontract of voor de verwerving van de volle eigendom. Anno 2011 geven alleen de gemeenten Utrecht en Amsterdam uitsluitend grond in erfpacht uit. Stedelijke erfpacht komt op dit moment nog voor in ruim twintig gemeenten. De meeste gemeenten voeren een actief beleid om erfpacht af te schaffen. In de particuliere sector komt erfpacht daarentegen tegenwoordig steeds vaker voor.

Wat is erfpacht ?

Als iemand een woning op erfpachtgrond koopt, wordt hij of zij geen eigenaar van de grond, maar erfpachter. In de meeste gevallen is de grond door de gemeente in erfpacht uitgegeven. In plaats van een eenmalige koopsom geeft erfpacht voor de gemeente een doorlopende bron van inkomsten. De erfpachter moet namelijk een jaarlijks bedrag aan de gemeente betalen, de erfpachtcanon. De erfpachtcanon bestaat meestal uit een percentage van de waarde van de grond. In tegenstelling tot huur is erfpachtcanon onder de huidige belastingwet fiscaal aftrekbaar.

Het erfpachtrecht moet goed onderscheiden worden van het "gewone" pachtrecht. Het recht van erfpacht is een zakelijk recht, dat wil zeggen het hoort bij de in het kadaster ingeschreven zaak (grond en opstal). Het pachtrecht is in hoofdzaak bedoeld voor agrarische grond en boerderijen. Het is een persoonlijk recht. Dat wil zeggen, het hoort bij de persoon, de pachter. De erfpachter mag zijn recht verkopen en er hypotheek op vestigen. De pachter heeft deze voordelen niet.

Kenmerken van het stedelijk erfpachtrecht:

- Erfpacht is geregeld in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 7)
- De erfpachter krijgt voor de duur van de overeen te komen erfpachtperiode tegen een vergoeding een recht dat nagenoeg gelijk is aan het eigendomsrecht. Zo mag hij bijvoorbeeld zijn woning verbouwen en verkopen. Erfpacht kent veel contractvrijheid. Gebruikelijke stedelijke erfpachtperioden zijn 50, 75 en 100 jaar, of eeuwigdurend.
- De wet schrijft voor dat de erfpachter alleen met toestemming van de eigenaar van de grond het gebruik of de bestemming mag veranderen.
- De vergoeding voor het ter beschikking stellen van de grond heet de canon. De canon wordt in de regel maandelijks/ jaarlijks betaald of afgekocht en is fiscaal aftrekbaar.

- In de eerste contracten voor stedelijke erfpacht werden geen afspraken gemaakt over een nieuwe erfpachtperiode (tijdelijke erfpacht). De erfpachter is dan bij het aflopen van de eerste erfpachtperiode afhankelijk van de vraag of de erfverpachter een nieuwe periode wil afsluiten.
- In de contracten vanaf 1915 is meestal vastgelegd dat na deze periode een nieuw contract gesloten wordt (voortdurende erfpacht). De voorwaarden worden dan opnieuw overeengekomen, evenals de hoogte van de canon.
- Vanaf 1966 zijn periodiek geïndexeerde, voortdurende erfpachtcontracten in zwang gekomen. De stijging van de canon is daardoor geleidelijker doordat de waardeontwikkeling periodiek in de nieuwe erfpachtcanon verwerkt wordt.
- Tenslotte komen vanaf 1985 contracten met eeuwigdurende erfpacht met afkoopsom op.
- Wanneer erfpacht beëindigd wordt, krijgt een erfpachter van zijn investering (bijvoorbeeld een gebouwde woning) de waarde vergoed. Sinds de invoering van het huidige Burgerlijk Wetboek in 1992 is dit ook wettelijk vastgelegd.
- In het erfpachtcontract kan echter ook geregeld zijn dat na afloop van de erfpachtperiode de volle eigendom overgedragen wordt aan de (voormalig) erfpachter.

Hoofdgeregeld is dat met erfpacht de stijging en daling van de grondwaarde na het sluiten van het contract voor risico blijft van de erfverpachter.

- Bij een ongeïndexeerde canon verandert de hoogte van de canon na het sluiten van het eerste contract gedurende een groot aantal jaren niet mee met de waardeontwikkeling van de grond. Gedurende die periode geniet de erfpachter hier voordeel van als gevolg van de lage canon. De toekomstige canonverhoging zou, bij een voldoende geïnformeerde woningmarkt, naarmate het einde van de erfpachtperiode nadert, moeten leiden tot steeds lagere transactieprijzen voor die woningen.
- Bij een geïndexeerde canon wordt na het sluiten van het eerste contract de hoogte van de canon periodiek bijgesteld. Dit kan door een indexcijfer zoals de consumentenprijsindex te volgen. Ook kan dit aan de hand van een periodieke hertaxatie van de grondwaarde plaatsvinden of met een combinatie van beide.
- De uitzondering op de hoofdgeregeld vormt eeuwigdurende erfpacht met afkoopsom. Na het eerste contract komt de waardestijging ten goede aan de erfpachter zo lang de bestemming of het gebruik niet verandert.

Bij de contracten met ongeïndexeerde canons met een looptijd van bijvoorbeeld 50, 75 of 100 jaar, zal de volgende periode leiden tot een aanzienlijk hogere canon als gevolg van de waardestijging van de grond. De canon wordt tegenwoordig als regel afgeleid met een percentage van de grondwaarde. De grondwaarde zelf wordt afgeleid van recente transactieprijzen van de woningen.

Complicerende factor daarbij is dat de taxatiedeskundige van de erfverpachter, deze transactieprijzen moet scheiden in een aandeel voor de grond en voor de opstal. De erfverpachter doet, op basis van het rapport van de taxatiedeskundige, vervolgens een aanbod voor aanpassing van de canonhoogte (en nieuwe erfpachtvoorwaarden). Wanneer het erfpachtcontract aan het einde van de erfpachtperiode beëindigd wordt, zoals bij tijdelijke erfpachtcontracten, is volgens dezelfde methode de waarde van de opstal te bepalen. Bij onenigheid over het aanbod van de erfverpachter is

in het contract vaak geregeld dat ook de erfpachter een taxatiedeskundige mag aanwijzen. Daarnaast had de erfverpachter ten behoeve van zijn aanbod al een taxatiedeskundige aangewezen en wordt één onafhankelijke derde taxatiedeskundige ingeschakeld.

Hypotheekverstrekking.

Om te beoordelen in hoeverre erfpacht een bijdrage kan leveren aan de betaalbaarheid van een woning, willen we weten hoe geldverstrekkers erfpacht meenemen bij de beoordeling van de maximaal te verstrekken hypotheek.

Bepalen van de maximale hypotheek.

Voorbeeld erfpacht en de maximale hypotheek berekening aan de hand van de maximale woonlasten

	<i>rente</i>				
<i>Inkomen</i>	<i>5 % of lager</i>	<i>5,01 % - 5,5 %</i>	<i>5,51 % - 6 %</i>	<i>6,01 % - 6,5 %</i>	<i>hoger dan 6,5 %</i>
€ 23.000	28 %	29 %	30 %	31 %	32 %
€ 30.000	29 %	30 %	31 %	32 %	33 %

Het inkomen van Piet bedraagt € 30.000, de hypotheekrente bedraagt 5,4 % en de looptijd van de hypotheek 30 jaar. Volgens de financieringslast tabel mag er bij 5,4 % rente 30 % besteed worden aan woonlasten: € 9.000. De maximale hypotheek zonder verplichtingen zoals erfpacht bedraagt € 133.563.

Stel dat Piet per jaar € 3.000 erfpachtcanon dient te betalen. Dan zijn er 2 berekeningswijzen:

Berekeningswijze 1:

volgens de financieringslast tabel mag er bij 5,4 % rente 30 % besteed worden aan woonlasten: € 9.000. Maar omdat Piet € 3.000 erfpachtcanon betaalt, kan hij over € 27.000 (30.000 – 3.000) woonlasten dragen; Piet mag dus nog € 8,100 (27.000 X 30 %) aan woonlasten besteden. De maximale hypotheek bedraagt dan € 120.207.

Berekeningswijze 2:

Veel banken gaan verder en verrekenen de erfpacht op de woonlast. Het inkomen van Piet is € 30.000, de rente bedraagt 5,4 % en de looptijd 30 jaar. Piet betaalt per jaar € 3.000 erfpachtcanon. Volgens de financieringslast tabel mag er bij een inkomen van € 30.000, 5,4 % rente 30 % besteed worden aan woonlasten: € 9.000. Hier worden de erfpachtlasten van € 3.000 afgetrokken, waarmee € 6.000 als maximale woonlast resteert. De maximale hypotheek bedraagt dan € 89.042.

In de eerste berekeningswijze bedraagt de woonlast van Piet feitelijk € 8.100,- + € 3.000,- = € 11.100,- per jaar. Dat is 37% van zijn inkomen. De erfpachtconstructie krijgt hiermee als functie het 'kunstmatig' ophogen van de norm die de banken nu stellen ten aanzien van maximale woonlasten. Het is de vraag of de gemeente op deze wijze invloed moet willen uitoefenen op de normen en mechanismen die landelijk worden overeengekomen tussen banken, Rijksoverheid en toezichthoudende instanties. Die normen zijn niet voor niets tot stand gekomen.

In de tweede berekeningswijze heeft Piet geen voordeel in de zin van betaalbaarheid. De maximale hypotheek is naar evenredigheid lager geworden. De betaalbaarheid kan alleen worden beïnvloed, als de gemeente de erfpachtcanon verlaagt en dus subsidie verstrekt. Deze vorm van subsidiëring is, gekoppeld aan de erfpacht, in principe een zeer langdurige. Het probleem van de starter op de woningmarkt is echter een tijdgebonden probleem, dat over 5 of 10 jaar weer anders kan liggen. Dan kunnen de woningprijzen fors zijn veranderd, kunnen nieuwe bouwconcepten zijn bedacht, kunnen

de financieringsnormen zijn veranderd, is het aantal starters afgenomen, etc. Met andere woorden, de subsidievorm 'matcht' niet langdurig met de problematiek.

Erfpachtvoorwaarden.

Een erfpachtconstructie zou moeten leiden tot betaalbaarheid van een woning. Wanneer is dit het geval? Dit hangt af van de voorwaarden. Gebruikelijk in de markt is om de canon te koppelen aan de rente. Op dit moment is een canon ter grootte van 4% van de marktwaarde normaal. Dit percentage is lager dan het percentage van de hypotheekrente. Maar blijft dat ook zo? De canon staat vast voor een bepaalde periode, bijvoorbeeld een periode van 10 jaar, 20, 30, of 50 jaar. Vaak wordt de canon na 10 jaar herzien. Bij een herziening wordt de canon aangepast aan de actuele grondwaarde.

Na 10 jaar kan de marktwaarde hoger of lager liggen. Of de rente is fors gewijzigd. Gedurende de looptijd van de canon weet de koper van de woning niet precies waar hij na afloop van de canon aan toe is. Tenzij de voorwaarden voor een langere tijd gelden. Hoe langer de looptijd, des te groter wordt de kans dat de erfpachtcanon fors blijkt af te wijken van de geldende marktwaarde en rente. Wie dan jarenlang een lage canon heeft betaald, is relatief voordelig uit. Wie een hoge canon heeft betaald, relatief nadelig. Maar dat is pas achteraf vast te stellen, want we weten nog niet hoe de grondwaarde zich ontwikkelt.

Bij het aanbod voor de nieuwe canon met erfpachtvoorwaarden kan de zittende erfpachter, wanneer hij bij de aankoop van zijn woning onvoldoende rekening heeft gehouden met de komende herziening van het contract, in een financieel lastig parket komen te zitten. Bij tijdelijke erfpachtcontracten komt daarbij onzekerheid over de vraag of een nieuwe erfpachtperiode kan worden overeengekomen. Wie tegen het einde van de erfpachtperiode zijn woning wil verkopen, krijgt te maken met voorzichtige kopers die de toekomstige onzekerheid over verhoogde maandlasten compenseren met lage biedingen.

Vaak bestaat de mogelijkheid de erfpacht voor langere tijd af te kopen. De erfpachter is dan van de tussentijdse contractherzieningen af. De afkoop kan op dit moment meegefinancierd worden in de hypotheek en is aftrekbaar (de jaarlijkse canon is overigens ook aftrekbaar). Toch loopt de erfpachter het risico dat banken dit in de toekomst niet meer willen meefinancieren.

Aan een erfpachtconstructie kunnen in de praktijk allerlei haken en ogen zitten waar men mogelijk niet op bedacht is. De erfpachtvoorwaarden bestaan meestal uit 10 tot 15 pagina's juridische tekst waar een niet-jurist vaak geen touw aan kan vast knopen. Hoe lang loopt de erfpacht? Dertig jaar? Honderd jaar? Onbepaalde tijd? Wanneer mag de grondeigenaar de canon verhogen? Elk jaar? Of bij afloop van het contract? Kan de erfpacht worden afgekocht? De soort erfpacht is in sterke mate bepalend voor de waarde van een woning. Voor afkoop staan allerlei ingewikkelde berekeningsmethoden ter beschikking. Maar deze staan ook allemaal ter discussie, getuige het artikel dat als bijlage is bijgevoegd.

Uitvoering van de erfpachtconstructie vraagt om kennis. Deze kennis is niet aanwezig en zal dus hetzij verworven moeten worden hetzij ingehuurd moeten worden door de gemeente. De

erfpachtconstructie kan ook worden uitbesteed aan een bedrijf. In Valkenswaard zit het bedrijf "De Erfpachter". Zie hieronder de voorwaarden.

Welke kosten rekent De Erfpachter bij de verkoop van een woning?

De Erfpachter berekent 1,8% (met een minimum van €3.000,--) inclusief BTW van de totale verkoopprijs (inclusief grondwaarde) bij de verkoop van een woning met erfpacht. Deze wordt voldaan door de verkoper. De koper betaalt 1,2% vaste adviesfee inclusief BTW over alleen de grondwaarde. Taxatiekosten (€ 395,-- inclusief BTW) welke door de kopende partij dienen te worden betaald zullen met deze vaste adviesfee verrekend worden.

Het aan of via de Erfpachter te verkopen erfpachtrecht zal gevestigd worden voor onbepaalde tijd. Zoals hiervoor reeds aangegeven betreft de canon een percentage van de grondwaarde, welk percentage gebaseerd zal zijn op de reële rente in de markt. De canon zal ieder jaar worden aangepast aan het prijsinflatiecijfer zoals vastgesteld door het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS). De canon wordt voorts na 30 jaar aangepast aan de dan geldende reële rente.

De belastingen ten aanzien van de onroerende zaak (de gemeentelijke belastingen, et cetera) zijn voor rekening van de erfpachter. Ook moet de erfpachter een opstalverzekering afsluiten. Het onderhoud van de onroerende zaak is voor zijn/haar rekening.

Er zijn moderne vormen van erfpacht die de woningmarkt stimuleren. Denk daarbij aan de Koopgarantregeling, die Woningbelang heeft toegepast bij goedkope koopwoningen. Koopgarant wordt vormgegeven door middel van een erfpachtcontract waarin zekerheden zijn opgenomen over de aanbiedingsplicht van de woningkoper - die zijn woning als hij weer tot verkoop wil overgaan, eerst moet aanbieden aan de corporatie - en over de terugkoopgarantie van de woning die de corporatie biedt. Transparante voorwaarden en goede voorlichting zijn daarbij cruciaal.

Woningcorporaties lopen met de Koopgarantregeling een risico bij dalende marktprijzen. Zij dienen, om dit risico af te dekken, een deel van hun vermogen hiervoor te reserveren. Dit deel kan daardoor niet worden geïnvesteerd in nieuwbouw of renovatie.

Voor- en nadelen van de erfpachtconstructie

Pluspunten

- kans voor jonge mensen met een startersinkomen om toch een huis te financieren (bij banken die berekeningswijze 1 hanteren, kan erfpacht het verschil maken tussen betaalbaar en niet betaalbaar)
- uitvoering van de erfpachtconstructie kan worden uitbesteed
- erfpachtinkomsten kunnen bijdragen in de jaarlijkse exploitatie van de gemeente

Minpunten

- de erfpachter (starter) heeft alleen duidelijkheid bij langlopende erfpacht
- tegen het einde van de looptijd leidt erfpacht tot onzekerheid en dus lagere biedingen bij verkoop
- elke 10 jaar kan de canon worden aangepast, waardoor de totale woonlasten wezenlijk

kunnen veranderen met een te hoge woonlast als risico

- bij banken die berekeningswijze 2 hanteren, levert erfpacht geen noemenswaardige bijdrage aan de betaalbaarheid van een woning
- de erfpachtconstructie is complex in zijn uitvoering, zeker in geval van afkoop
- bij uitbesteding van de uitvoering dienen zowel de erfverpachter (gemeente) als de erfpachter (starter) kosten te voldoen
- de erfpachter verwerft geen grond

3. Verlaging grondprijs voor starters koopwoningen.

Verlaging van de grondprijs is een instrument dat kan worden toegepast in geval van koop en van huur. In geval van koop is de starter de persoon die op directe wijze een subsidie verkrijgt bij aankoop. De subsidie wordt verstrekt op het moment dat deze ook nodig is, en levert de starter een voordeel op gedurende 30 jaar, de normale looptijd van de financiering. De starter hoeft 30 jaar lang niet de rente te betalen die anderen wel betalen. In het bovenstaande voorbeeld is dat 5,4% van de grondprijsverlaging, dus € 9.720,- in 30 jaar bij een korting op de grondprijs van € 6.000,-.

Het grote nadeel is dat deze subsidievorm persoons- of huishoudensgebonden is. De eerste eigenaar ontvangt een 'subsidie'. Bij verkoop van de woning ontvangt de eigenaar de volledige marktwaarde van de woning. De marktwaarde is dan weer hoger en daarmee opnieuw niet of minder bereikbaar voor starters. Dit is dus geen duurzaam instrument.

Daarnaast kun je je afvragen wat het effect is van een korting van € 6.000,- op de betaalbaarheid van een starters koopwoning. Krijgen starters die momenteel de financiering niet rond krijgen, deze wel rond met een korting van € 6.000,- ? Het verschil tussen de betaalbaarheid van een woning en de woningprijzen die worden aangeboden is daarvoor veel te groot.

Voor- en nadelen van grondprijsverlaging starters koopwoningen

Pluspunten

- de eerste eigenaar (starter) ontvangt direct een korting op de totale aankoopprijs
- eenvoudig uitvoerbaar

Minpunten

- de 'subsidie' is persoonsgebonden (bij verkoop vloeit de subsidie weg)
- de 'subsidie' is niet duurzaam beschikbaar
- verhoudingsgewijs gering effect op de betaalbaarheid
- lagere grondopbrengst

4. Verlaging grondprijs voor starters huurwoningen (via corporatie).

Verlaging van de grondprijs kan ook in het geval van huur met tussenkomst van de woningcorporatie. Verlaging van de grondprijs is dan een middel om te bevorderen dat de woningcorporatie huurwoningen aanbiedt aan de doelgroep starters voor een betaalbare prijs. In dat geval is het mogelijk afspraken te maken over:

- de doelgroep
- de duur van de beschikbaarheid van de woningen voor de doelgroep
- de maximale huurprijs / woonlasten

Groot voordeel van dit instrument is dat bij vertrek van de huurder naar een andere woning, hetgeen wordt bevorderd door kleine woningen aan te bieden, de volgende huurder onder dezelfde voorwaarden (met uitzondering van de indexering) een woning ter beschikking krijgt.

Tevens biedt dit instrument de mogelijkheid flexibel om te gaan met huur / koop in de toekomst. Mocht de behoefte aan huurwoningen voor starters afnemen, dan kan nog altijd tot verkoop van de woningen worden overgegaan.

Voor- en nadelen van grondprijsverlaging starters huurwoningen

Pluspunten

- de 'subsidie' is niet persoonsgebonden
- de 'subsidie' is duurzaam beschikbaar door afspraken met de woningcorporatie
- toekomstige uitvoering ligt bij een derde partij
- tegenover de bijdrage van de gemeente staat een bijdrage vanuit de woningcorporatie
- flexibiliteit (huur kan nog altijd koop worden, andersom niet)

Minpunten

- lagere grondopbrengst

5. Overzicht consequenties.

Bij een fictief uitgeefbaar budget van € 350.000,- en door het hanteren van een aantal uitgangspunten kunnen voor de vier beschreven instrumenten de consequenties concreet worden gemaakt.

Hierbij hanteren wij de volgende fictieve uitgangspunten:

- beschikbaar budget gemeente € 350.000,-
- kavels van 120 m²
- grondprijs van € 304,- per m²
- verlaagde grondprijs € 250,- per m²
- marktwaarde kavel € 36.000,-
- gebruikelijk percentage erfpachtcanon 4%, bedrag € 1.440,- per jaar

In de onderstaande tabel treft u de consequenties aan.

	Starterslening	Erfpacht	Korting grondprijs koop	Korting grondprijs huur
Kosten gemeente per starter	€ 35.000,- (max.) + € 5.250 beheer Of afkoop bij SvN 30% is € 10.500,-	Gemis van grondopbrengst ad € 36.000,-	Gemis van grondopbrengst € 6.000,-	Gemis van grondopbrengst € 6.000,-
Inkomsten gemeente per starter	Aflossing start na 3 jaar	Jaarlijkse canon ad € 1.440,- (bij 4%)	Geen	Geen
Duur	30 jaar	Bijv. looptijd 30 jaar, herziening na 10 jaar	Enmalig	Bijv. 25 jaar d.m.v. voorwaarden
Doorwerking naar volgende starters	Ja, op lange termijn door fondsvorming	Nee, tenzij tegen koopgarant	Nee	Ja
Bereik aantal starters	Zonder afkoop: 9 Met afkoop: 33	Afh. Van uitgeefbare grond	58	58
Risico	Gemeente loopt beperkt risico	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Verdamping	Zonder afkoop: nee Met afkoop: ja	Nee, geld komt terug	Ja	Nee

6. Beoordeling en conclusie.

De starterslening is een relatief duur instrument. De gemeente moet per starter € 35.000,- aan financiële middelen (bij een maximale starterslening) inzetten die pas na 30 jaar zijn terugbetaald. Op deze wijze kan met een behoorlijk budget toch maar een beperkt aantal starters worden geholpen. Het alternatief is afkoop tegen 30%, waarmee er geen betalingen meer terugvloeien.

Erfpacht betekent dat de grond niet kan worden verkocht en er dus aan de voorkant inkomsten worden misgelopen. Daar staan jaarlijkse inkomsten tegenover, die kunnen meelopen in de exploitatie. Erfpacht is voor de starter zelf echter minder gunstig. De woonlasten zijn niet geheel voorspelbaar en tegen het einde van de looptijd daalt de waarde van de woning. Erfpacht is daarnaast een complexe constructie. De starter kan, zeker bij afkoop, de berekeningen niet of nauwelijks volgen. De uitvoering van de constructie is voor de gemeente tijdrovend en kostbaar.

Verlaging van de grondprijs bij koopwoningen zet nauwelijks zoden aan de dijk, tenzij de grondprijs zo laag wordt dat het instrument zelf te kostbaar wordt. Voor de koper betekent een prijsverlaging van € 6.000,- bijna zeker niet dat de koopwoning daarmee betaalbaar (financierbaar) wordt. Bovendien is dit een vorm van subsidiëring waarbij alleen de eerste koper profiteert.

Verlaging van de grondprijs bij huurwoningen, onder de voorwaarde dat de huurprijs binnen de betaalbaarheidsgrenzen blijft (sociale huur), is het instrument met de meest positieve effecten: er kunnen relatief veel starters mee geholpen worden en de woningen kunnen door middel van afspraken langdurig beschikbaar blijven voor de doelgroep starters. De uitvoering is voor de gemeente eenvoudig. Er is wel medewerking van de woningcorporatie voor nodig.

Doorstroming kan alleen worden bevorderd doordat starters een bestaande woning kopen (geen nieuwbouw). Van de genoemde instrumenten zijn alleen de starterslening en erfpacht toepasbaar op de bestaande woningmarkt. In geval van erfpacht zou de gemeente voor bestaande woningen de grond moeten aankopen. Daarmee wordt erfpacht onbetaalbaar voor bestaande woningbouw.

Hoewel verlaging van de grondprijs voor huurwoningen voor starters geen doorstroming op gang brengt, omdat het om nieuwbouw gaat, draagt deze oplossing wel bij aan het terugdringen van het woningtekort, naast het behouden van jongeren voor Valkenswaard.

Bijlage 1: Waardebepaling erfpachtrecht (1)

Algemeen

Volgens de "methode Tolner"⁽ⁱⁱ⁾ wordt de waarde van het erfpachtrecht bepaald volgens de volgende methodiek: **Waarde bloot-eigendom + Waarde recht van erfpacht = Vrije waarde in onbelaste staat**

De methodiek van waardebepaling is volgens Tolner: **Taxatie vrije waarde – Berekende waarde bloot-eigendom = Waarderecht van erfpacht + Beoordeling eindresultaat**

Deze methodiek is van algemene gelding. Afwijkingen hiervan bij gerealiseerde transacties bij vervreemding van een erfpachtrecht in de vrije markt hebben veelal als oorzaak:

- Prijsopdrijving door (grond)schaarste
- Fiscale mogelijkheden

Voorbeeld berekening

Fictieve uitgangspunten:

- Looptijd: 40 jaar, met ingang van 1-11-1975; expiratedatum 1-11-2015
- Canon € 800,--, zijnde 5% van de vrije waarde
- Canonherziening: niet overeengekomen
- Vrije waarde € 75.000,--

Waarde bloot-eigendom per 1-11-2002:

- a. De gekapitaliseerde erfpachtcanon vanaf 1-11-2002 tot 1-11-2015. Berekening kapitalisatie als volgt (rentetabel IV, 5%):
- b. $€ 800,-- \times 9,39357299 = € 7.514,86$
- c. De contante waarde van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak na afloop van het erfpachtcontract, eveneens berekend naar een rentevoet van 5% per jaar, uitgaande van een vrije waarde van € 75.000,-gekapitaliseerd naar de factor 0,53032135 geeft € 39.774,1
- d. Waarde bloot-eigendom $€ 7.514,86 + € 39.774,10 = € 47.288,96$
- e. Waarde erfpachtrecht $€ 75.000,-- - € 47.288,96 = € 27.711,04$

Bijlage 2: Waardebepaling erfpachtrecht (2)

Zeewolde, 10 mei 2005,

aangevuld 11 mei 2005.

Door Prof. Ir. F. Seijffert c.i. Emeritus hoogleraar Bouweconomie Faculteit der Bouwkunde Technische Universiteit Delft.

Algemene stelling.

Een probleem kan in het algemeen het best worden opgelost, door het eerst terug te brengen tot zijn meest elementaire eenvoud en pas daarna, stap voor stap, het effect van complicerende factoren ('toeters en bellen') te beschouwen. De mogelijkheid tot het ontstaan van verschil van mening, misverstanden en/of onbegrip is daarmee geminimaliseerd.

Erfpacht als systeem.

De basis van het systeem houdt in dat er twee rechtspersonen zijn die een overeenkomst aangaan.

Rechtspersoon 1: De eigenaar van het 'blote eigendom' van de grond, de verpachter.

Rechtspersoon 2: De erfpachter, die het vruchtgebruik heeft van die grond.

Het is redelijk en algemeen aanvaard, dat de eigenaar van de grond recht heeft op een vergoeding voor het feit dat hij het vruchtgebruik van zijn grond heeft afgestaan. De vergoeding dient evenredig te zijn met de waarde van die grond. De hoogte van de vergoeding als fractie van de waarde, dient gerelateerd te zijn aan de alternatieve aanwending van die 'waarde' door de verpachter, waarbij een gelijke zekerheid bestaat op het ontvangen van de vergoeding en het behoud van de waarde.

Ideaal zou zijn als de vergoeding van het vruchtgebruik gelijkmatig en continue naar de verpachter zou stromen ('in een heel klein straaltje') evenredig met de waarde van de grond op dat moment. Het genot voor de erfpachter is toch ook continue en evenredig met de waarde van de grond.

Er zou dan geen probleem zijn met indexatieclausules. Geen probleem over de betalingswijze en er zou ook geen probleem zijn bij de overgang van het vruchtgebruik naar een opvolgende erfpachter, want die zou de verplichting van zijn voorganger gewoon overnemen, waarbij de continuïteit van de geldstroom niet behoefde te worden onderbroken en de 'stroomsterkte' niet behoefde te worden gewijzigd.

De complicerende factoren die een rol spelen.

- De juiste manier om de waarde te bepalen.
- Betalingen geschieden periodiek en niet continue.
- Betalingen worden niet continue aangepast aan de waardeontwikkeling van de grond.
- Waardeontwikkeling wordt veroorzaakt door twee verschillende aspecten, dat zijn de geldontwaarding en de waardeestijging door schaarste c.q. marktontwikkelingen.

- Wat dient als referentie te worden gehanteerd als het gaat om de alternatieve aanwendingsmogelijkheid van het geld.

Al deze punten dienen op hun merites te worden beschouwd en te worden getoetst aan de erfpachtvoorwaarden zoals die door de Gemeente Amsterdam (en hun deelgemeenten) en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) worden gehanteerd.

Waardebepaling van de grond.

Onomstotelijk staat vast, dat de **waarde** van iets alleen wordt bepaald door de toekomstige aanwendingsmogelijkheid. De kosten van verwerving of de kosten van productie staan daar los van. Nu is er wel een zeker verband, omdat in zijn algemeenheid iets niet geproduceerd zal worden of worden verworven als de prijs daarvan hoger is dan de waarde. Maar dit is een secundaire constatering.

De waarde van de grond is dus afhankelijk van de gebruiksbestemming en de mogelijkheid om die gebruiksbestemming te benutten.

Economische basiskennis.

De economie in maatschappij en samenleving bestaat uit het ruilen van goederen en diensten.

Om dat ruilen makkelijker te laten verlopen wordt als intermediair het universeel ruilmiddel geld gebruikt. Geld heeft op zich zelf geen waarde. De waarde die geld vertegenwoordigt zit hem in de koopkracht van dat geld. We weten uit ervaring dat de koopkracht van het geld in de loop der tijd afneemt. Om te meten en te rekenen hebben we behoefte aan een vaste maat voor de koopkracht. We kunnen de koopkracht van een bepaalde valuta op een zeker moment in de tijd als referentie voor ons rekenwerk gebruiken. B.v. de koopkracht van de euro zoals die was 1 januari 2003, of de koopkracht van de Amerikaanse dollar zoals die was op 1 juli 2004, als het maar een vaste te verifiëren maat is. (Het CBS houdt een reeks bij waarin de koopkracht van de euro wordt getoetst aan een bepaald bestedingspakket.)

Als iemand zijn geld belegt, dan verwacht hij drie soorten van vergoeding.

- Een vergoeding voor het beschikbaar stellen van kapitaal. (of anders gedefinieerd, een vergoeding voor het feit dat hij de consumptie van dat kapitaal heeft uitgesteld.)
- Een vergoeding voor het verlies aan koopkracht van de valuta waarin is belegd, in de loop der tijd.
- Een vergoeding voor het risico dat opbrengst en/of waarde ontwikkeling van de belegging beneden de verwachting is, die gekoesterd werd op het moment dat de investering werd gedaan.

Het rendement van een belegging wordt als volgt gemeten:

$$\text{Rendement over een periode} = \frac{\text{Opbrengst gedurende die periode} + \text{De waarde aan het eind van die periode} - \text{De waarde aan het begin van die periode}}{\text{De waarde aan het begin van die periode}}$$

De opbrengsten en waardes kunnen worden uitgedrukt in de waarde van de valuta zoals die in het zakelijk verkeer worden aangeduid, dan vinden we het “nominaal rendement”.

De opbrengsten en waardes kunnen ook worden aangeduid in de bovengenoemde referentievaluta met vaste koopkracht, dan vinden we het “reëel rendement”.

Hoewel in het gangbaar spraakgebruik met “rendement” altijd bedoeld wordt het “nominaal rendement”, is voor de mens in het algemeen het “reëel rendement” pas echt betekenisvol.

In de onroerend goed wereld wordt ook vaak de uitdrukking “rendement” gebruikt als men het “Bruto AanvangsRendement (BAR)” bedoeld. Maar dit is slechts een kengetal en heeft slechts een indirecte relatie tot het “echte rendement” (Het echte rendement is de interne rentevoet van het totale kasstromendiagram dat de onderhavige belegging betreft).

Vooruitlopend op de eindconclusie, kan hier al gesteld worden dat door de Gemeente Amsterdam en het HHNK een gelijksoortige blunder is gemaakt bij het bepalen van de aanvangserfpachtcanon in verhouding tot de waarde van de grond.

De rendementseis c.q. de rendementsverwachting.

Om hier een beeld van te krijgen kunnen we teruggrijpen op hetgeen hier door de wetgever, na zorgvuldige analyse, met instemming van het parlement is vastgesteld ten behoeve van de belastingheffing in box 3 van de inkomstenbelasting.

Hier wordt gesteld dat mag worden aangenomen dat het gemiddelde nominale rendement dat op beleggingen wordt behaald, in het algemeen 4% per jaar zal zijn.

In deze 4% zijn de drie soorten vergoeding aanwezig die hierboven zijn genoemd. T.w. vergoeding voor beschikbaarstelling kapitaal, vergoeding voor geldontwaarding en vergoeding voor risico.

In het beeld dat wij over de erfpacht in de aanvang hebben geschetst, kunnen we stellen, dat als de continue geldstroom naar de verpachter evenredig is met de nominale waarde van de onderhavige grond, het risico voor de geldontwaarding van de kasstroom, maar ook het risico dat de waarde van de kasstroom niet evenredig zou zijn met de waarde van de grond, volledig is gedekt. Omdat de verpachter het “blote eigendom” van de grond blijft behouden komt in de restwaarde aan het eind van de contractperiode zowel de nominale groei als de reële groei naar hem toe. Op deze manier is het risico dat de verpachter loopt duidelijk minder dan bij de gemiddelde beleggingen, mede vanwege zijn portefeuilleomvang, de aard van de beleggingscategorie en in zekere zin ook zijn monopolypositie.

Nu wordt de omvang van de veronderstelde continue geldstroom naar de verpachter als volgt exact bepaalt:

$$P\% = (1 + 4\%)/\{(1 + I\%)*(1 + S\%)*(1 + T\%)\} - 1$$

Hierin is "P%" het percentage (op jaarbasis) van de "Waarde van de grond" dat van de erfpachter naar de verpachter stroomt.

"4%" is het door de fiscus vastgestelde nominale gemiddelde jaarrendement op beleggingen.

"I%" is het gemiddelde door de fiscus veronderstelde inflatiepercentage per jaar.

"S%" is de reële jaarlijkse waardeStijging van de grond door schaarste en marktomstandigheden.

"T%" is het verschil in risico tussen investeren in erfpacht en het gemiddeld beleggingsrisico zoals dat door de fiscus wordt verondersteld.

Als voorbeeld: Stel I% = 2,5%, S% = 0,35% (verdubbeling van de reële grondwaarde in 200 jaar) en T% = 0,1%, dan wordt P% = ~ 1,0%.

Het bovenstaande is mathematisch juist en niet voor discussie vatbaar.

Maar de veronderstelde continue geldstroom van de erfpachter naar de verpachter, continue aangepast aan de waarde van de onderhavige grond, is praktisch niet uitvoerbaar. Daarvoor moet een periodieke betaling in de plaats worden gesteld die gelijkwaardig is aan de veronderstelde fictieve continue geldstroom. Jaarlijks aangepast aan de nominale waardeontwikkeling van de grond.

We stellen dat de eerste betaling op x% (die eerste betaling wordt in het erfpachtcontract ten onrechte "rentepercentage" genoemd) van de waarde aan het begin van de contractperiode.

We stellen de nominale rendementseis, gezien het minder dan gemiddelde risico op 3,9% overeenkomstig de hierboven gestelde aannamen.

Stel de looptijd van het erfpachtcontract op 30 jaar en stel het jaarlijkse betalingsmoment op gemiddeld eind van de vierde maand na aanvang contract.

Stel dat 'W' de waarde is van de grond aan het begin van de contractperiode.

$$W = \frac{x\% * W}{1,039^{\frac{4}{12}}} * \left\{ \frac{1 - \left(\frac{1,025 * 1,0035}{1,039} \right)^{30}}{1 - \frac{1,025 * 1,0035}{1,039}} \right\} + \left(\frac{1,025 * 1,0035}{1,039} \right)^{30} * W$$

Beginwaarde = Contante waarde van de kasstromen + Contante waarde van de eindwaarde.

Herleiding van deze formule geeft: $x\% = 1,039^{\frac{4}{12}} * \left\{ 1 - \frac{1,025 * 1,0035}{1,039} \right\}$

Hieruit volgt $x\% = 1,02\%$. Praktisch in overeenstemming met de ideaal veronderstelde continue geldstroom. Tevens valt op dat de contractduur geen invloed heeft, maar dat is ook in overeenstemming met het als ideaal gestelde voorbeeld.

De uitvoering van de regeling.

Tevens moet gekeken worden naar de erfpachtvoorwaarden, zoals die gesteld zijn door de Gemeente Amsterdam en het HHNK om te zien waar deze strijdig zijn met deze mathematisch correcte benadering.

De voorwaarden van HHNK:

- Alle contracten gaan in per 1 januari van het jaar waarin het contract bij de notaris passeert.
- De contractduur is 30 jaar.
- Aanvangsjaarcanon is gelijk aan het "rentepercentage" maal de waarde van de grond in het economisch verkeer.
- Hertaxatie met aanpassing van de canon geschiedt iedere 10 jaar. (d.w.z. na 10 en na 20 jaar.)
- Iedere vijf jaar wordt de canon aangepast aan de inflatie.
- Betaling van de jaarlijkse canon geschiedt in twee gelijke termijnen uiterlijk te voldoen per 23 januari en 23 juli van het betreffende jaar. (Bij benadering gemiddeld op 23 april van ieder jaar)
- Afkoop is mogelijk voor de duur van het recht.

De conclusie die hieruit kan worden getrokken is:

- De betalingen lopen ongeveer gelijk met wat wij hebben aangenomen.
- Gemiddeld zit er in de betalingen 2,5 jaar inflatie achterstand.
- Gemiddeld zit er in de betalingen 5 jaar waardeontwikkelingsachterstand.
- Na 30 jaar is een nieuwe beginsituatie ontstaan, die geheel in overeenstemming is met het mathematisch model.
- Het "rentepercentage" dient zodanig te worden bepaald dat gelijkwaardigheid ontstaat met het mathematisch model. (In het contract is met de term "rentepercentage" bedoeld, het percentage van de eerstejaars canon in relatie tot de toegekende waarde van het stuk grond, maar abusievelijk wordt het "rendementspercentage" gehanteerd zoals redelijk wordt verondersteld door de fiscus voor de gemiddelde belegging!)
- Een overeenkomstige contante waarde formule kan worden opgesteld, maar iets ingewikkelder. De aanvangsjaarcanon stellen we nu op $y\%$.
- Omdat er toch enig inflatie- en waarde-ontwikkelingsrisico aanwezig is, door de slechts periodieke aanpassingen die in het contract zijn voorzien, achten wij het redelijk dat de

rendementseis op nominaal 4% wordt gesteld. Zeker kan niet worden verdedigd dat een hoger risico dan gemiddeld wordt gelopen, waardoor die 4% te laag zou zijn.

- Als de contractduur een veelvoud is van tien jaren, dan heeft de contractduur nauwelijks invloed op de hoogte van de aanvangscanon, zoals ook in de voorgaande voorbeelden en zoals ook uit de onderstaande berekening kan worden geconstateerd.

Systematische aanpak gaat als volgt: Alle jaarlijkse kasstromen worden stuk voor stuk contant gemaakt naar het gemiddelde moment van de betaling van de eerstejaars canon. De hoogte van die eerste jaarcanon wordt gesteld op "A". We blijven uitgaan van de in het mathematisch voorbeeld aangenomen waarden van 2,5% voor de jaarlijkse inflatie en 0,35% voor de jaarlijkse reële waardeverandering van de grond.

$$cw = A + \frac{A}{1,04} + \dots + \frac{A}{1,04^4} + \frac{1,025^5 * A}{1,04^5} + \frac{1,025^5 * A}{1,04^6} + \dots + \frac{1,025^5 * A}{1,04^9} + \frac{1,025^{2*5} * 1,0035^{10} * A}{1,04^{10}} + \text{enz.}$$

Om geen misverstanden te veroorzaken noteren we de gehele reeks van 30 kasstromen.

$$\frac{cw}{A} = \left\{ \left(1 + \frac{1}{1,04} + \frac{1}{1,04^2} + \frac{1}{1,04^3} + \frac{1}{1,04^4} \right) + \left(\frac{1,025^5}{1,04^5} + \frac{1,025^5}{1,04^6} + \frac{1,025^5}{1,04^7} + \frac{1,025^5}{1,04^8} + \frac{1,025^5}{1,04^9} \right) \right\} +$$

$$\left\{ \left(\frac{1,025^{10} * 1,0035^{10}}{1,04^{10}} + \frac{1,025^{10} * 1,0035^{10}}{1,04^{11}} + \frac{1,025^{10} * 1,0035^{10}}{1,04^{12}} + \frac{1,025^{10} * 1,0035^{10}}{1,04^{13}} + \frac{1,025^{10} * 1,0035^{10}}{1,04^{14}} \right) + \right.$$

$$\left. \left(\frac{1,025^{15} * 1,0035^{10}}{1,04^{15}} + \frac{1,025^{15} * 1,0035^{10}}{1,04^{16}} + \frac{1,025^{15} * 1,0035^{10}}{1,04^{17}} + \frac{1,025^{15} * 1,0035^{10}}{1,04^{18}} + \frac{1,025^{15} * 1,0035^{10}}{1,04^{19}} \right) \right\} +$$

$$\left\{ \left(\frac{1,025^{20} * 1,0035^{20}}{1,04^{20}} + \frac{1,025^{20} * 1,0035^{20}}{1,04^{21}} + \frac{1,025^{20} * 1,0035^{20}}{1,04^{22}} + \frac{1,025^{20} * 1,0035^{20}}{1,04^{23}} + \frac{1,025^{20} * 1,0035^{20}}{1,04^{24}} \right) + \right.$$

$$\left. \left(\frac{1,025^{25} * 1,0035^{20}}{1,04^{25}} + \frac{1,025^{25} * 1,0035^{20}}{1,04^{26}} + \frac{1,025^{25} * 1,0035^{20}}{1,04^{27}} + \frac{1,025^{25} * 1,0035^{20}}{1,04^{28}} + \frac{1,025^{25} * 1,0035^{20}}{1,04^{29}} \right) \right\}$$

Herleiding door 3 gecombineerde reekssommaties geeft dan:

$$cw = A * \left[\left(\frac{1 - \left(\frac{1}{1,04} \right)^5}{1 - \frac{1}{1,04}} \right) * \left(\frac{1 - \left(\frac{1,025}{1,04} \right)^{2*5}}{1 - \left(\frac{1,025}{1,04} \right)^5} \right) * \left(\frac{1 - \left(\frac{1,025 * 1,0035}{1,04} \right)^{3*10}}{1 - \left(\frac{1,025 * 1,0035}{1,04} \right)^{10}} \right) \right]$$

Correctie voor gemiddelde betaling aan het eind van de vierde maand van ieder jaar en toevoeging van de contante waarde van de restwaarde en substitutie "A" = "y% * W", geeft de complete rendementsvergelijking.

$$W = \frac{y\% * W}{1,04^{\frac{4}{12}}} * \left[\left[\frac{1 - \left(\frac{1}{1,04}\right)^5}{1 - \frac{1}{1,04}} \right] * \left[\frac{1 - \left(\frac{1,025}{1,04}\right)^{2*5}}{1 - \left(\frac{1,025}{1,04}\right)^5} \right] * \left[\frac{1 - \left(\frac{1,025 * 1,0035}{1,04}\right)^{3*10}}{1 - \left(\frac{1,025 * 1,0035}{1,04}\right)^{10}} \right] \right] + W * \left(\frac{1,025 * 1,0035}{1,04}\right)^{3*10}$$

$$1 = (4,630 * 1,930 * 2,697) / 1,013 + 0,7182$$

Uitwerking geeft $y\% = 1,185\%$

Herkenbaar in de bovenstaande formule zijn:

- Drie kasstroomgroepen van 10 jaar (voor het bijsturen van de reële waarde om de tien jaar)
- Twee kasstroomgroepen van 5 jaar binnen de subgroepen van 10 jaar (voor het bijsturen van de geldontwaarding om de vijf jaar)
- Vijf jaarlijkse kasstromen binnen de subsubgroepen van 5 jaar (waarop alleen het rendementspercentage van toepassing is, omdat binnen de subsubgroep van 5 jaar de jaarlijkse canon constant is.)

Deze formule valt nog verder te herleiden en wordt dan:

$$y\% = \frac{1,04^{\frac{4}{12}}}{\left[\frac{1 - \left(\frac{1}{1,04}\right)^5}{1 - \frac{1}{1,04}} \right] * \left[\frac{1 - \left(\frac{1,025}{1,04}\right)^{2*5}}{1 - \left(\frac{1,025}{1,04}\right)^5} \right] * \left[\frac{1}{1 - \left(\frac{1,025 * 1,0035}{1,04}\right)^{10}} \right]} \quad y\% = 1,185\% \text{ (zoals reeds berekend.)}$$

Ook hier blijkt weer dat de contractduur geen invloed heeft op de hoogte van de canon, mits de contractduur een veelvoud is van 10 jaren. Leuk is om te zien, hoe alle zaken die de hoogte van de erfpachtcanon dienen te bepalen herkenbaar in de formule voorkomen.

1,04 is de rendementsfactor die overeenkomt met een rendement van 4% per jaar,

4/12 is het tijdstip in het jaar waarop gemiddeld de canonbetaling plaatsvindt,

1,025 is de inflatiefactor indien er een inflatie van 2,5% per jaar zou zijn,

1,0035 is de reële waarde stijgingsfactor als de reële waarde in 200 jaar verdubbeld,

5 geeft de periodes van 5 jaar aan waarin de canon niet wordt aangepast,

10 geeft de periodes van 10 jaar aan waarbij herwaardering plaatsvindt,

En zoals reeds gezegd, het maakt niet uit of de contractduur 30 jaar, 50 jaar of 100 jaar is.

Wat is de waarde?

Bij de bepaling van de erfpachtcanon spelen in hoofdzaak twee dingen een rol.

- Het percentage van de waarde dat redelijkerwijs in rekening kan worden gebracht.
- De waarde waarover dat percentage wordt berekend.

Ook hier kiezen we weer een uiterst elementaire benadering.

De verpachter kan kiezen uit twee voor de hand liggende mogelijkheden.

- Hij maakt zijn grond te gelde.
- Hij geeft zijn grond in erfpacht uit.

In het eerste geval incasseert hij een hoeveelheid geld na aftrek van transactie kosten, afhankelijk van de marktprijs van die grond in de gegeven omstandigheden zoals de mogelijkheden tot uitbating van het grondbezit. Na afstoting heeft hij niets meer over de grond te zeggen en kan verder geen invloed uitoefenen.

In het tweede geval heeft hij de vrijwel zekere jaarlijkse opbrengsten uit de grond en heeft aan het eind van de contractperiode opnieuw de mogelijkheid te kiezen uit de twee mogelijkheden, waarbij in het geval van erfpacht ook nog invloed kan worden uitgeoefend op het gebruik van de grond en dus op de waarde van die grond.

De “waarde” waarover de erfpacht dient te worden berekend kan daardoor als volgt worden vastgesteld:

De hoeveelheid geld die de verpachter netto zou ontvangen bij vervreemding van zijn grond, rekening houdend met eventueel beperkende zaken als erfdienstbaarheden en gebruiksbeperkingen, in de vrije maar plaatselijke markt. Daar dient echter de waarde, die kan worden toegekend aan de mogelijkheid om na afloop van het contract invloed uit te oefenen van welke aard dan ook, van te worden afgetrokken. Het ligt voor de hand om daarvoor een forfaitair percentage te kiezen dat wel door een visie dient te zijn onderbouwd.

Zonder daar nu aan te rekenen, lijkt ons de waarde die “de invloed” aan het eind van het erfpachtcontract (30 jaar) vertegenwoordigd uit te komen op hooguit 15% van de waarde op dat moment. Dat wil zeggen dat de waarde daarvan op dit moment $0,7182 * 15\% = \sim 10\%$ is.

Bij een contractperiode van 50 jaar zou de korting op de marktprijs $0,5760 * 15\% = \sim 8,5\%$ moeten zijn en bij een contractperiode van 100 jaar $0,3317 * 15\% = \sim 5\%$.

De eindconclusie van deze studie.

In het voorbeeld dat wij hier hebben uitgewerkt zijn de erfpachtvoorwaarden van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gebruikt.

Daarbij wordt de canon in het eerste jaar vastgesteld op 4% van de toe te kennen waarde.

Die waarde wordt vastgesteld door 40% in mindering te brengen op de vrije marktwaarde.

De herkomst van die 40% maatstaf is ons niet bekend.

Het resultaat is, dat $0,6 * 4\% = 2,4\%$ van de vrije marktwaarde in rekening wordt gebracht.

Terwijl een correcte berekening zou neerkomen $0,9 * 1,185\% = 1,067\%$ van de vrije marktwaarde zou uitkomen.

Conclusie de verpachter brengt een canon in rekening die 125% boven het niveau ligt dat redelijk verdedigbaar zou zijn. Dit percentage is nauwelijks gevoelig voor verschuivingen in de aannamen die wij in de berekening hebben gedaan, omdat er slechts zeer kleine verschuivingen mogelijk zijn.

Voor de erfpachtvoorwaarden die door de Gemeente Amsterdam worden gehanteerd kan een overeenkomstig betoog worden opgebouwd. Ook daar zijn de contractsvoorwaarden onacceptabel in termen van redelijkheid en billijkheid.

Afkoop van de erfpacht voor de looptijd van het erfpachtcontract.

Als we uitgaan van de logische veronderstelling dat 'afkoop' en 'niet afkoop' voor de verpachter gelijkwaardige opties zijn. Dan dient de hoeveelheid geld die de verpachter bij verkoop in zijn bezit krijgt gelijk te zijn aan de contante waarde van alle canons die over de looptijd van het contract worden ontvangen. Die contante waarde is uiteraard gelijk aan de waarde die wij in het bovenstaande hebben aangehouden als de waarde van waaruit de hoogte van de canon wordt berekend. Als je van voor naar achter rekent, moet er uiteraard hetzelfde uitkomen als dat je van achter naar voor rekent.

Het is onverklaarbaar en onacceptabel indien de verpachter een hogere waarde, dan de hier bedoelde, aan de erfpachter in rekening brengt. Alleen de kosten die deze transactie meebrengt zouden bij de erfpachter in rekening mogen worden gebracht als je het geheel zuiver en mathematisch bekijkt.