

Eeuwigdurende erfpacht: waarom het goedkoper lijkt dan het is

Rob de Wildt, 10 juni 2016

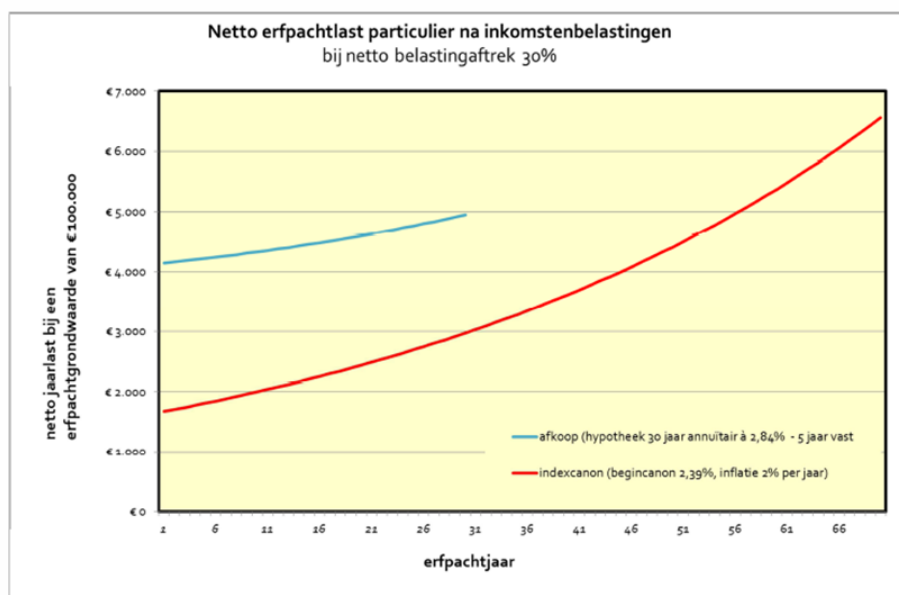
Recent publiceerde de Vereniging Eigen Huis onze analyse van de voorstellen voor eeuwigdurende erfpacht in Amsterdam¹. Vlak daarna publiceerde B&W de voorstellen voor nieuwbouw aan de gemeenteraad. In het verlengde van onze rapportage gaan we hier in op de kosten van deze eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe erfpachtcontacten.

1. Vergelijking canonbetaling versus afkoop bij eeuwigdurende erfpacht Amsterdam

De geïndexeerde canonbetaling voor de eeuwigdurende erfpacht lijkt aantrekkelijker voor de woningeigenaar dan afkoop. Die suggestie wekt de grafiek die de gemeente Amsterdam heeft gepresenteerd in het voorstel voor eeuwigdurende erfpacht bij nieuwbouw / nieuwe grond-uitgiften², de canon lijkt meer dan de helft goedkoper dan de (financiering van) de afkoop van erfpacht:

Grafiek 1. Netto erfpachtlast particulier na inkomstenbelastingen.

Behorend bij de onderbouwing van beslispunt 7.3 van de voordracht.



Uitgangspunt voor de geïndexeerde canon is een rente van 4,5%, opgebouwd uit 1% reële rente, 2% inflatie en 1,5% risico-opslag. Dit laatste is 0,25% minder dan eerder was voorgesteld aan de gemeenteraad. De actuele hypotheekrente voor langere perioden vast varieert van minder dan 2% voor hypotheek 10 jaar vast met NHG-garantie tot rond 3,5% voor 30-jaar vaste 'tophypotheek' (102% van de woningwaarde). In vergelijking met dergelijke rentepercentages kan de gemeente vaak

voetnoot

¹ Zie [website Eigen Huis](#)

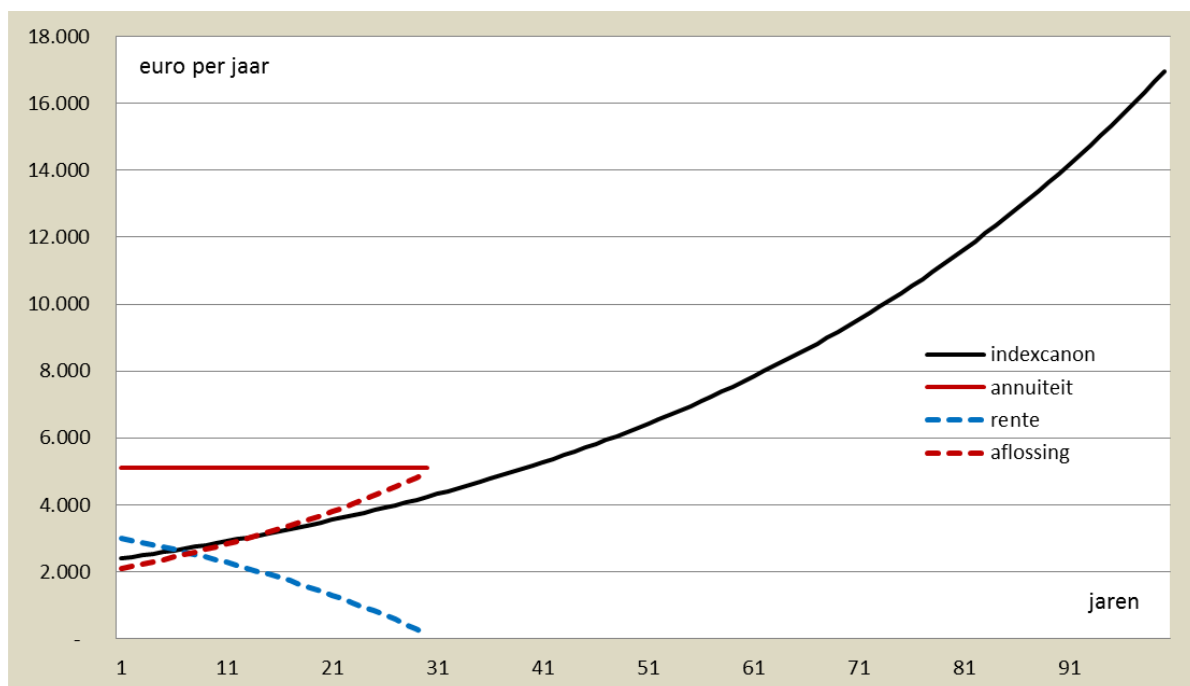
² Bijlage bij voordracht "Instemmen met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften" voor de gemeenteraad d.d. 22 juni 2016

nog gunstiger financiering aantrekken. De voorgestelde risico-opslag is daarom hoog en slecht onderbouwd.

De bovenstaande grafiek van de gemeente Amsterdam vergelijkt de annuïteit met de canon. Dit is een eenzijdige voorstelling van zaken, omdat buiten beeld blijft dat bij afkoop met 30 jaar financieringslast een vermogen wordt opgebouwd ter waarde van de grond. Gesteld dat deze waarde ook met 2% inflatie is gestegen dan is dat dan, na 30 jaar, ongeveer 175.000 euro waard. Dit gebeurt met de post aflossing. Dit is wel een reële kostenpost voor de erfpachter, die hiermee een aanzienlijk vermogen opbouwt in de woning. En die verklaart het verschil tussen annuïteit en canon.

Onderstaande figuur geeft ook weer hoe het verloop van de canon zich verhoudt tot de 30-jarige rente en aflossing bij de financiering van afkoop bij een stuk grond van 100.000 euro. Hierbij rekenen we met een canon in het eerste jaar van 2,39% (afgeleid van 4,5% rente, jaarlijks stijgend met 2% inflatie) en met een hypotheekrente voor de financiering van de afkoop van 3,0%, als een gemiddelde waarde voor hypotheekrenten van 10 tot 30 jaar vast. De renteaftrek laten we buiten beschouwing, die kan sterk verschillen in hoogte en duur³. De canon is bij aanvang slechts marginaal lager dan het rentebestanddeel in de annuïteit en gaat in de loop der tijd fors omhoog.

Vergelijking lasten 100 jaar geïndexeerde canon en annuïtaire financiering van afkoop erfpacht Amsterdam over een grondwaarde van € 100.000 (exclusief renteaftrek).



³ In principe is de erfpachtcanon geheel aftrekbaar voor de inkomstenbelasting, maar dit wordt begrensd door het eigenwoningforfait. Bij hypothecaire financiering van de afkoop is deze maximaal 30 jaar aftrekbaar. Bij doorverkoop van de woning kan dit weer heel anders uitvallen.

De netto contante waarde van annuïteit en canon is afhankelijk van de gehanteerde disconteringsvoet. Onderstaande tabel laat een vergelijking zien bij een disconteringsvoet van respectievelijk 3,0% (de gehanteerde hypotheekrente) en bij 4,5% (de rente die de gemeente rekent).

Netto contante waarde canonbetaling en afkoop, gerekend over 100 jaar

disconteringsvoet	canonbetaling	annuïteit afkoop
3,00%	148.750	100.000
4,50%	87.000	83.100

Dit maakt duidelijk dat de canonbetaling beduidend minder aantrekkelijk is, zeker als we rekenen met de lage disconteringsvoet, die aansluit op de huidige financieringsmogelijkheden. Dit geldt des te meer omdat de canonbetaler hierbij geen vermogen opbouwt, maar altijd huurder blijft. Wel kan hij daardoor nog extra fiscale voordelen hebben, zolang de canon aftrekbaar is van de inkomstenbelasting. De vraag kan gesteld worden of het rijk de renteaftrek over de erfpachtcanon ongemoeid kan laten, wanneer dat in dit geval zich laat vergelijken met een aflossingsvrije groei- of klimhypotheek.

Het belangrijkste voordeel van canonbetaling is dat de financiering van de woning wat gemakkelijker kan zijn, door de verlaagde aanvangskosten van de geïndexeerde canon. Dit is tegelijkertijd een marktverstoring effect in de toch al overspannen Amsterdamse woningmarkt en een risico voor de woningeigenaar wanneer de inflatie zou aantrekken. Want door de lage kosten bij aanvang blijft de prijs van de grond hoog.

2. Voordelen van de eeuwigdurende erfpacht

De geïndexeerde canon is duurder dan nodig is. Dat neemt niet weg dat de eeuwigdurende erfpacht voor nieuwbouw een grote sprong voorwaarts is. De erfpachter is alleen wel duidelijk beter af met afkoop dan met de jaarlijkse canonbetaling. De afgekochte eeuwigdurende erfpacht is in grote lijnen vergelijkbaar met eigendom. Ook indien de erfpachter pas na enkele jaren afkoopt is nu duidelijk geregeld wat de afkoopsom wordt, namelijk de oorspronkelijke afkoopsom geïndexeerd met inflatie. Bij de lage inflatie momenteel kan het daarom nog aantrekkelijk zijn om pas na een beperkt aantal jaren de overstap naar afkoop te maken, als tenminste ook de rente nog laag blijft. Bij een sterke rentestijging kan de geïndexeerde canon misschien gaan concurreren met afkoop. Maar het is de vraag of de gemeente het huidige canonpercentage dan handhaaft of mee verhoogt.

3. Ondoorzichtigheid van de prijs voor eeuwigdurende erfpacht

Waar we geen zicht op krijgen is wat de gemeente nu als extra grondprijs gaat rekenen onder de te bouwen woningen. De voorstellen voor de overgangsregeling voor bestaande erfpachtcontracten wekken de indruk dat de eeuwigdurende erfpacht een veel hogere prijs zou rechtvaardigen dan de gemeente voor de voortdurende erfpacht vroeg. Over dit prijsverschil is de gemeente intransparant. Hoewel de gemeenteraad expliciet heeft gevraagd naar dit verschil weigerde de Grondwaardecommissie in haar rapport hierop in te gaan en laat ook het gemeentebestuur dit in het vage. Ook bij een 50-jarige erfpacht bracht de gemeente bij afkoop al de gehele grondwaarde in rekening.

4. Winst maken op de indexcanon

De gemeente kan op dit moment 30 jaar financiering aantrekken tegen zo'n 1,5%. De indexcanon is gebaseerd op een rente van 4,5%, waardoor de risico-opslag ten opzichte van de lange termijn rente feitelijk 3% is. Bij de lage indexcanon van het eerste jaar wordt direct 0,9% winst gemaakt. Bij een inflatie van 2% stijgt die marge rap. Over de eerste 30 jaar kan de gemeente bij de huidige rentestand zo'n 50% tot 60% van de eigen investering risicoloos aflossen (de variatie is afhankelijk van de administratiekosten van de gemeente). Dit bij de veronderstelling dat de gemeente geen winst zou maken op deze grondexploitatie. Dit is echter vaak ook nog het geval.

Gesteld dat na 30 jaar de rente naar een hoog niveau van 6% is gestegen. Dan nog kan ergens tussen jaar 40 en jaar 50 de hele grondwaarde zijn terugverdiend en is de canonbetaling daarna (eeuwigdurend) 100% winstgevend voor de gemeente. Geen wonder dat de erfpacht na 50 jaar niet meer hoeft te worden herzien.

5. Conclusie

Het voordeel van de invoering van de eeuwigdurende erfpacht brengt als nadeel een te hoog canonpercentage met zich mee. Die canon oogt aantrekkelijk omdat deze op een laag niveau begint. Maar het gehanteerde rentetarief ligt ruim boven de nu geldende hypotheekrente, ook voor langere rentevaste perioden. Het lage instaptarief houdt de grondprijzen hoog en draagt dan weer bij aan de excessieve prijsontwikkeling in de Amsterdamse woningmarkt.

Dit geeft een tegenstrijdig beeld: de canon ligt eigenlijk te hoog, gezien de huidige rentestand, maar een nog lagere indexcanon brengt waarschijnlijk de grondprijs nog verder omhoog: de woonlast voor de erfpachter is de grondprijs maal het canonpercentage. Vanuit een verantwoorde ontwikkeling van de woningmarkt zou het logischer zijn dat afkoop wordt bevorderd of verplicht, zoals dit in 2013 voor de rest van Nederland is ingevoerd. Dat zal in elk geval tijdelijk een drukkend effect hebben op grondprijzen, en is passend bij de huidige woningmarktsituatie. En dat werkt zo door in de betaalbaarheid van de afkoop door de erfpachter.