

# Beheren of potverteren?

**Ir. Iris van Veen en drs. Wiens van Asselt**

Beleidsmedewerkers Bureau Erfpacht van het Gemeentelijk Grondbedrijf van Amsterdam

In het januarinumnummer van Property.nl dook Klaas T. Bakker in de jaarrekeningen van het Grondbedrijf om meer licht op de cijfers van erfpacht te werpen. Het artikel heeft een pakkende titel: "Amsterdam rekt zich nog lang niet rijk". De als vraag gestelde conclusie van het artikel "Wordt het niet eens tijd om het spaarvarken aan te spreken?" nodigt uit om een reactie te geven. Deze uitnodiging nemen wij graag aan.

Het Gemeentelijk Grondbedrijf is een overheidsbedrijf. Verbetering van de kwaliteit en toegankelijkheid van financiële stukken is een onderwerp dat de laatste jaren bij de overheid steeds meer aandacht krijgt. Het centrale element is het zichtbaar maken van de relatie tussen de in te zetten financiële middelen en de daarmee te bereiken resultaten. Dit geldt ook voor het Grondbedrijf.

Klaas T. Bakker noemt in zijn artikel een aantal punten die niet duidelijk zijn of ontbreken. Dat is welkome kritiek waarmee gericht aan verbetering van de Jaarrekening van het Grondbedrijf gewerkt kan worden.

De vragen die gesteld worden naar aanleiding van de jaarrekeningen zijn lastig maar vooral heel relevant: bereikt de gemeente Amsterdam met erfpacht wel de (maatschappelijke) doelstellingen die zij wenst?

In deze reactie besteden we aandacht aan beide elementen. We willen een aantal punten over het Grondbedrijf en het erfpachtstelsel verduidelijken. Die verduidelijking is ook nodig om de vragen van Klaas T. Bakker goed te kunnen beantwoorden.

## Activiteiten

Het Gemeentelijk Grondbedrijf houdt zich bezig met erfpacht, nl. in het Erfpachtbedrijf. Maar niet alleen dat. Men houdt zich er ook bezig met de daaraan voorafgaande fase: de grondproductie. Cijfers en resultaten van het Gemeentelijk Grondbedrijf zijn daarom niet de resultaten van erfpacht alleen. Onderscheid is nodig om het resultaat juist te kunnen duiden.

Overal in Nederland waar gronden bestemd worden voor enige vorm van bebouwing vindt grondproductie plaats. De gronden worden daarbij bouwrijp gemaakt. Dit kan gebeuren door vastgoedontwikkelaars of andere particulieren, maar ook door gemeenten indien die eigenaar van de gronden is. In dit laatste geval worden de gronden bouwrijp veelal overgedragen aan de vastgoedontwikkelaar die zorg draagt voor de realisatie van de woningen of het commercieel vastgoed. Voor dergelijke ontwikkelingen stelt een gemeente een grondexploitatie op. Hierin zijn o.a. kosten van verwerving en bouw- en woonrijp maken opgenomen en opbrengsten uit verkoop van de gronden aan de vastgoedontwikkelaars of anderen.

In Amsterdam is dit niet veel anders. Ook hier stelt men grondexploitaties op en ook hier zijn in deze grondexploitaties opbrengsten uit verkoop opgenomen. Verkoop vindt echter alleen maar plaats aan het Erfpachtbedrijf, nl. tegen de grondwaarde zoals die met de erfpachter is overeengekomen. Het Erfpachtbedrijf beheert vervolgens deze contracten met de erfpachters en ontvangt daarbij canon of afkoopsom.

Op deze wijze zijn de relatief kortdurende fase van grondproductie en de langdurende fase van beheer op heldere wijze gescheiden. Hierdoor is het tevens mogelijk per plan het resultaat vast te stellen. Is het resultaat negatief en dient er geld uit de algemene middelen bijgelegd te worden? Of is het positief en kan er geld

naar de algemene middelen toevloeien? Amsterdam kent hiervoor overigens een speciaal fonds, het Vereveningsfonds, dat ook beheerd wordt door het Gemeentelijk Grondbedrijf. In dit fonds worden positieve saldi gestort en er kan uit geput worden bij negatieve saldi.

Kort samengevat de gemeente Amsterdam investeert geld in twee typen onroerend goed: de productie van bouwrijpe grond en het beheren van erfpachtcontracten.

### Grondprijsbepaling

De gemeente Amsterdam voert een zogenaamde functionele grondprijspolitiek. Dit beleid is vastgelegd in de Nota Grondprijbeleid dat jaarlijks opnieuw door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De functionele grondprijspolitiek houdt in dat de grondprijs wordt bepaald door de commerciële nieuwbouwwaarde van het vastgoed te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten van het gebouw. Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven. De commerciële nieuwbouwwaarde wordt bepaald door de functie (bestemming), de locatie en het vloeroppervlak (dus niet de oppervlakte van het perceel). Voor functies in de marktsector houdt dit in dat de genormeerde residuele methode wordt gehanteerd. Op basis van een aantal referentieprojecten wordt jaarlijks per functie een stelsel van genormeerde residuele grondprijstabellen opgesteld. Het is n.l. praktisch gezien onmogelijk om voor elke uitgifte in de stad apart een residuele grondprijs te bepalen. De residuele benadering is alleen geschikt voor de grondprijsbepaling van commerciële bestemmingen. Voor niet-commerciële bestemmingen, zoals sociale woningbouw, maatschappelijke en sociale voorzieningen, wordt gewerkt met een lage standaardgrondprijs.

### Grondproductie

Maar hoe positief zijn nu de grondexploitaties? De laatste jaren heeft het merendeel van de plannen dat in uitvoering is, een positief saldo. Zo waren in 2000 van de 110 in uitvoering zijnde plannen er 64 positief, tegenover 46 negatief. Voorheen was er veelal sprake van een omgekeerd beeld. Reden voor deze omslag is het stijgen van de grondprijzen van woningbouw: in Amsterdam is begonnen met het bouwen van koopwoningen op een veel grotere schaal dan voorheen en de grondopbrengsten van deze koopwoningen zijn door de economische ontwikkelingen gestegen.

Toegenomen grondprijzen voor woningbouw, een groter aandeel duurdere huurwoningen en meer koopwoningen leidt overigens niet zonder meer tot plannen met een positief resultaat. Dat blijkt uit de grondexploitatie voor IJ-burg die een fors negatief resultaat heeft. Want tegenover de opbrengsten staan natuurlijk kosten: kosten voor het bouwrijp maken van de terreinen, maar ook die voor het realiseren van de woonomgeving van wegen, pleinen, plantsoenen en parken. Incidenteel worden daarnaast kosten voor het realiseren van voorzieningen via de grondexploitatie gedekt. Een voorbeeld is de realisatie van het conservatorium op de IJ-oever.

IJ-burg is een voorbeeld van een negatieve grondexploitatie. Met name de kosten van het bouwrijp maken – IJ-burg wordt aangelegd op nieuw land aan de oostkant van Amsterdam – zijn zeer hoog. In het kader van het verstedelijkingsbeleid is ondanks de hoge kosten toch tot de aanleg besloten. Het tekort wordt gedekt uit meerdere financieringsbronnen: van de gemeente Amsterdam circa € 135 miljoen uit de opbrengsten van de verkoop van de Kabel Televisie Amsterdam, een rijkssubsidie van ongeveer € 63,5 mln en een bijdrage via het ROA van € 19,5 mln. Zonder de inzet van deze middelen zou de realisatie van IJ-burg financieel niet haalbaar zijn. IJ-burg is een bijzondere locatie die op een bijzondere wijze gefinancierd wordt. In Amsterdam is het gebruikelijk dat de saldi van grondexploitaties verrekend worden met het Vereveningsfonds: positieve saldi worden gestort worden en negatieve saldi

gedekt met een onttrekking uit het Vereveningsfonds. Naast deze 'reguliere' toevoegingen en onttrekkingen heeft de gemeente in de afgelopen jaren besloten € 270 mln uit dit fonds in te zetten voor maatschappelijke voorzieningen als de IJ-tram en de tramlijn naar de nieuwe Osdorpse wijk De Aker, een nieuwe behuizing voor de openbare bibliotheek op de IJ-oeveren en de aanleg van een park bij de Diemerzeedijk.

### Erfpachtbeheer

En welk beeld levert het beheren van de erfpachtcontracten op? Erfpachters hebben bij erfpacht de keuze om canon te betalen of om deze canonbetaling voor langere tijd vooruit te betalen door een afkoopsom.

### Canonbetaling

Indien een erfpachter kiest voor canonbetaling, trekt het Erfpachtbedrijf voor de aankoop van het contract vreemd vermogen aan. Dit betekent dat tegenover de inkomsten uit canonbetalingen uitgaven aan rentebetalingen staan. Hiermee zijn dan ook direct de grootste inkomsten en uitgaven genoemd. Deze zijn structureel van aard.

Tabel exploitatieresultaat

	Inkomsten	Uitgaven	Saldo
	x € mln		
1996	71	56	15
1997	68	53	15
1998	72	49	23
1999	72	45	26
2000	79	41	38

Over de afgelopen jaren is het exploitatieresultaat toegenomen. Klaas T. Bakker noemt in januari impliciet een belangrijke reden voor deze trend: canoninkomsten en rente-uitgaven kennen een verschillende grondslag. De rentebetalingen zijn gebaseerd op de omvang van het aangetrokken vreemd vermogen, i.c. de grondwaarde bij uitgifte. De canoninkomsten daarentegen weerspiegelen veelal de actuele waarde van de grond. In de loop der jaren is de actuele grondwaarde toegenomen ten opzichte van de grondwaarde bij uitgifte. Onderzoek heeft aangegeven dat de stijging ongeveer de jaarlijkse inflatie minus 1%-punt is. De canoninkomsten stegen concreet door canonherziening einde tijdvak, bestemmingswijzigingen en volumeuitbreiding. In de laatste jaren liep van veel erfpachtcontracten de eerste termijn van 75 jaar af. De canon van deze oude contracten was gedurende deze periode nooit aangepast. Voor aanvang van de nieuwe termijn is door drie onafhankelijke deskundigen de nieuwe canon vastgesteld, die gebaseerd is op de actuele grondwaarde. - Eén van de doelstellingen van het erfpachtstelsel wordt hiermee gerealiseerd: de waardevermeerdering komt ten goede aan de gemeenschap. - Ofwel, de canoninkomsten zijn aanzienlijk verhoogd, maar de rentelasten zijn (bij gelijk percentage) gelijk gebleven. Hetzelfde gebeurt bij het tussentijds aanpassen van de canon als gevolg van het wijzigen van de bestemming (ander gebruik) of het uitbreiden van het volume: de canon wordt verhoogd, terwijl niet meer vreemd vermogen hoeft te worden aangetrokken en de rentelasten derhalve niet stijgen.

### Canonherziening einde tijdvak

De gemeente Amsterdam geeft sinds 1915 aan particulieren percelen in voortdurende erfpacht uit. Het erfpachtrecht is een recht voor onbepaalde tijd dat in administratieve tijdvakken van 50 jaar of langer wordt onderverdeeld. De duur van het tijdvak is afhankelijk van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen: voor de AB 1966, de AB 1994 en de AB 2000 is het tijdvak in principe 50 jaar, voor de oudere AB is dit 75 jaar. Telkens na afloop van een tijdvak kunnen de algemene bepalingen vervangen worden door nieuwe. Tevens vindt een herziening van de financiële afspraken plaats: de canon dient opnieuw te worden vastgesteld. De procedure voor deze zogenaamde canonherziening einde tijdvak is grotendeels vastgelegd in de algemene bepalingen. Al in 1915 heeft de Gemeenteraad aangegeven dat de gemeente zich zo min mogelijk met het vaststellen van de nieuwe canon wil bemoeien. In de Algemene Bepalingen 1915 is daarom vastgelegd dat de nieuwe canon wordt vastgesteld door drie onafhankelijke deskundigen. Zowel de erfpachter (bouwbloksgewijs) als de gemeente wijzen elk een deskundige aan. Deze twee deskundigen wijzen samen een derde aan. Zij nemen het betreffende recht op en bepalen vervolgens via grondwaarde en canonpercentage de nieuwe canon in een bindend advies. Sinds 1994 is in de algemene bepalingen (AB 1994 en AB 2000) opgenomen dat de gemeente eerst een aanbod voor een nieuwe canon doet. Indien de erfpachter dit aanbod niet accepteert, wordt de procedure met deskundigen gevolgd.

De laatste jaren loopt van contracten uit de periode 1920 – 1930 het eerste tijdvak af. Omdat de canon gedurende het tijdvak niet was aangepast leidt de herziening van de canon door deskundigen gemiddeld tot canonverhogingen met een factor 13. Verhogingsfactoren variëren globaal tussen de 6 en 20 met uitschieters tot 30.

Een andere reden voor de stijging van het exploitatieresultaat is dat er bij uitgifte verhoudingsgewijs meer gekozen wordt voor het betalen van canon dan voor het afkopen van de betalingsverplichting. Het rentepercentage voor het vreemd vermogen is voor het Erfpachtbedrijf lager dan de canonpercentages bij uitgifte. Het Erfpachtbedrijf is zelf niet actief op de kapitaalmarkt. Als onderdeel van de gemeente Amsterdam moet ook het Erfpachtbedrijf vreemd vermogen aantrekken bij de centrale afdeling Financiën. Dat is overigens niet ongunstig, want de gemeente Amsterdam is een grote partij die vreemd vermogen tegen relatief gunstige voorwaarden kan aantrekken. Het rentepercentage voor het Erfpachtbedrijf is derhalve ook relatief laag.

Tenslotte is het rentepercentage de laatste jaren gedaald.

### Afkoop

De erfpachter kan ook kiezen voor het vooruit betalen van de canon door een afkoopsom. Voor het Erfpachtbedrijf staan tegenover de afkoopsommen de investeringen die gedaan zijn bij aankoop van de contracten van de grondexploitaties. Bij afkoop wordt het eerder aangetrokken vreemd vermogen afgelost. De grote omvang van de afkoopsommen die de afgelopen jaren zijn ontvangen, geven daarom een geen juist beeld van de opbrengsten.

Tabel afkoopsommen en meerwaarden

	Afkoopsommen	Meerwaarden
	x	x € mlr
1996	172	22
1997	193	19
1998	207	17
1999	276	25
2000	240	30

De meerwaarde, het verschil tussen afkoopsom en grondwaarde, geeft derhalve het echte winstsaldo aan. Meerwaarde ontstaat bij afkoop na aanvang van het tijdvak, de zogenaamd tussentijdse afkoop. De canon is veelal sinds de uitgifte gestegen waardoor de contante waarde van de canonbetalingen hoger is dan het eerder aangetrokken vreemd vermogen. De omvang van het vreemd vermogen voor het betreffende recht wijzigt immers niet.

De inkomsten uit meerwaarden zijn incidenteel en ook niet voorspelbaar. De keuze om af te kopen is geheel aan de erfpachter en is niet te beïnvloeden door de gemeente Amsterdam. Meer invloed hebben de economische situatie en de persoonlijke omstandigheden van de erfpachter. Het is daarom niet de gemeente die verslaafd is aan afkoopsommen, zoals Klaas T. Bakker in zijn artikel stelt: blijkbaar stellen erfpachters de keuze, die de gemeente hen biedt, op prijs.

### **Erfpacht: financieel nadelig?**

Met erfpacht kan de gemeente een viertal doelstellingen realiseren: de waardevermeerdering komt ten goede aan de gemeenschap, grondspeculatie wordt tegengegaan, er kan betere sturing aan de ruimtelijke inrichting en het beheer gegeven worden en er kan eenvoudiger over de grond beschikt worden (beëindiging in het algemeen belang). Erfpacht dient derhalve maatschappelijke doeleinden. Schiet de gemeente hier nu financieel bij in?

Afgekochte rechten genereren tot het einde van de afgekochte periode geen inkomsten of uitgaven. Dit brengt ook geen risico's in de exploitatie van dergelijke rechten met zich mee. Aan het einde van de afgekochte periode dan wel bij een gewijzigd gebruik wordt wel de dan te constateren waardevermeerdering ontvangen: de canon wordt aangepast.

Voor canonbetalende rechten zijn er wel inkomsten en uitgaven, respectievelijk de canon en de rente. Financieel is een vereiste dat de inkomsten de uitgaven dekken. Dit is steeds het geval. Het canonrendement, gedefinieerd als de canoninkomsten in verhouding tot het geïnvesteerd vermogen, bedroeg in 2000 9,5%. Afhankelijk van de rentevergoeding voor het vreemd vermogen en de overige beheerkosten zal het netto-rendement maximaal 4,5% bedragen. Hetgeen overigens nog hoger is dan het rentepercentage dat Klaas T. Bakker in januari veronderstelt te kunnen realiseren bij een bank.

Financieel gaat de gemeenschap er niet op achteruit met het in erfpacht gegeven van gronden: er wordt zelfs een positief exploitatiesaldo gerealiseerd.

### **Beheren!**

In januari stelt Klaas T. Bakker dat het toch tijd wordt om het spaarvarken eens aan te spreken, want verkoop van een beperkt deel van de rechten van erfpacht levert al meer rente-inkomsten op dan de inkomsten die nu met het gehele erfpachtvermogen gerealiseerd worden. De gemeente lijkt een dief van haar eigen portemonnee. De auteur gaat echter uit van de onjuiste veronderstelling dat "actuele" waarde en "verkoopwaarde" gelijk zijn. Bovendien maakt hij geen onderscheid tussen canonbetalende en afgekochte rechten. Op het vermogen van canonbetalende rechten wordt een netto-marge van ruim 4% gerealiseerd, waarbij vreemd vermogen zeer solide wordt belegd: in grond. Gesteld kan natuurlijk worden dat een hoger rendement op "investeringen" gehaald kan worden dan 4,5%. Veelal staat daar dan ook een hoger risico tegenover, en dergelijke risico's worden voor een overheid onaanvaardbaar gevonden. Bovendien kan men zich de vraag stellen of de overheid in het algemeen is ingericht op het beheren van omvangrijke vermogens met als doel het behalen van een bepaald rendement? Tot op heden is dit nooit gezien als een overheidstaak en hebben gemeenten die hun grond verkopen dit ook niet gedaan. De praktijk laat zien dat de Rijksoverheid het beheren van omvangrijke vermogens met als doel het behalen van een bepaald rendement aan gemeenten ook niet echt toestaat. De conclusie is derhalve dat er geen financiële aanleiding is om canonbetalende rechten te verkopen.

De opbrengst van afgekochte rechten levert op korte termijn geld op. Die opbrengst is niet meer dan de contante waarde van de toekomstige opbrengsten; aanzienlijk minder dan de "actuele" waarde. Er is dus geen financieel voordeel, terwijl afstand gedaan wordt van de overige doelstellingen van erfpacht: het tegengaan van grondspeculatie, het geven van een betere sturing aan de ruimtelijke inrichting en het beheer en het eenvoudiger kunnen beschikken over de grond in geval van algemeen belang.

Toch verkopen betekent daarom potverteren in plaats van goed beheren.

### **Historische grondwaarde, "actuele" waarde en "verkoopwaarde"**

Waarde: drie keer een waarde maar telkens een andere uitkomst. De gronden staan op de balans van het Erfpachtbedrijf tegen de waarde op het moment van eerste uitgifte; dat is dus de historische aanschafprijs. Eind 2000 was deze historische grondwaarde in totaal € 2,9 mrd. Dit zal voor de meeste van de ruim 60.000 rechten zeker niet de waarde zijn die zou gelden als voor deze rechten nu het nieuwe tijdvak zou aanbreken: de "actuele" waarde (dit is uiteraard niet het geval!). En deze zal ook afwijken van de opbrengst indien de gemeente Amsterdam over zou gaan tot verkoop van de erfpachtrechten: de "verkoopwaarde".

Voor het bepalen van de "actuele" waarde zijn geen concrete gegevens beschikbaar, aangezien niet jaarlijks de grondwaarde van alle erfpachtrechten opnieuw door deskundigen bepaald wordt. Wel is een benadering mogelijk.

Theoretisch is een benadering mogelijk zoals ook Klaas T. Bakker die hanteert, nl. via het extrapoleren van de grondwaarde bij uitgifte per hectare in 2000 naar het totaal aantal in erfpacht uitgegeven hectares. Deze methode is echter alleen toepasbaar indien het gaat om terreinen op eenzelfde locatie met dezelfde bestemming. Specifiek voor Amsterdam komt daar nog bij dat ook de verhouding van het toegestane vloeroppervlak ten opzichte van het perceeloppervlak gelijk moet zijn: de grondprijs wordt in Amsterdam namelijk niet berekend op basis van perceeloppervlak maar op basis van toegestaan vloeroppervlak. Omdat de in erfpacht uitgegeven terreinen op verschillende locaties liggen, verschillende bestemmingen hebben en het toegestane vloeroppervlak verschilt kan niet geëxtrapolerd worden op basis van perceeloppervlak.

Een andere benadering is de volgende. In totaal stond er eind 2000 voor € 2,9 mrd aan erfpachtgrond op de balans. Eind 1995 stond er nog maar voor € 1,8 mrd op de balans, voor ruim 47.000 rechten. In de periode van 1996 tot en met 2000 werd 36% van het totaal aan grondwaarden nieuw uitgegeven, waarvan al 9,9% (van het totaal) in 2000. Men kan daarom stellen dat deze € 1,1 mrd voor een actuele uitgiftewaarde op de balans staat. Wat zou de "actuele" waarde zijn van de gronden die samen voor € 1,8 mrd op de balans staan? Onderzoek door Fakton BV te Rotterdam heeft laten zien dat de waardeontwikkeling van erfpachtgrond over een langere periode - bijvoorbeeld tussen uitgifte en canonherziening einde tijdvak, hetgeen ook concreet meetbaar is – benaderd kan worden met de inflatie minus 1%-punt. Globaal zou dit leiden tot een factor 4 voor de rechten die voor 1996 gevestigd zijn. Indien de wijziging in uitgiftegrondslag – van perceeloppervlakte naar vloeroppervlakte – wordt meegenomen, zal dit leiden tot een geraamde factor van 8. Dit leidt tot een waarde van € 14,4 mrd. In totaal zou de "actuele" waarde dan € 15,5 mrd bedragen.

En hoe zit het nu met de "verkoopwaarde"? Verkoop betreft hier alleen het zogenaamde bloot eigendom. De koper zal bereid zijn de contante waarde van de toekomstige betalingen te betalen. Dit is ook het enige verschil met eigen grond<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> "Waardering van panden bij erfpacht" door ir W.N.J. Rust, Fakton BV (na te lezen op [www.fakton.nl](http://www.fakton.nl))

Gesteld wordt dat de toekomstige betalingen zich uitstrekken tot en met het volgende tijdvak van 50 jaar, ofwel de maximale periode van toekomstige betalingen is 100 jaar.

Voor afgekochte rechten geldt dat alleen in het volgende tijdvak inkomsten te verwachten zijn. In het algemeen betekent dit dat de contante waarde van de inkomsten lager zijn dan de "actuele" waarde.

In het geval van een canonbetalende recht zijn in beide tijdvakken inkomsten te verwachten en zal de contante waarde in het algemeen hoger zijn dan de "actuele" waarde<sup>2</sup>.

Ter illustratie is dit voor de uitgiften in de jaren 1996-2000 berekend. Daarbij is uitgegaan van een waarde-ontwikkeling met de jaarlijkse inflatie minus 1%-punt.

Tabel: "Verkoopwaarde" van erfpachtcontracten uitgegeven in de periode 1996-2000

Uitgangspunten:

Canonpercentage 5%

Rekenrente 5%

Inflatie 2%

	Afgekocht x € mln	CW	Canonbetalend	CW
1996	118,8	22,2	13,2	17,3
1997	140,1	24,9	15,6	19,4
1998	179,7	30,4	26,9	33,2
1999	224,8	36,2	29,6	36,3
2000	194,4	29,8	88,9	107,9
	857,8	143,5	174,3	214,1

<sup>2</sup> Wellicht ten overvloede: dit recht is gefinancierd met vreemd vermogen dat bij verkoop wel afgelost dient te worden.



## Groot Onderhoud

In 1996 werd een brede discussie over alle aspecten van het (Amsterdamse) erfpachtstelsel gevoerd op het symposium "Een eeuw erfpacht". In 1997 is dit voortgezet met de operatie "Groot Onderhoud" waarin een nader onderzoek naar de validiteit en de eigentijdsheid van het Amsterdamse stelsel werd gedaan. De argumenten voor erfpacht bleken in Amsterdam nog steeds actueel: het ten goede laten komen van de waardevermeerdering aan de gemeenschap, het tegengaan van grondspeculatie en de sturing van ruimtelijke inrichting en beheer. Om tot een eigentijds stelsel te komen zijn in 2000 op een aantal punten aanpassingen gedaan.

De belangrijkste is dat de keuzemogelijkheden van de canonbetaling door de erfpachter zijn gewijzigd en uitgebreid. Achtergrond bij de aanpassing in het financiële aspect van het stelsel was en is meer keuzevrijheid voor de erfpachter en een bancair verantwoord systeem met aansluiting op de kapitaalmarkt. Na wijziging heeft de erfpachter de keuze tussen de volgende mogelijkheden van canonbetaling: een jaarlijks met de inflatie minus 1%-punt te indexeren canon, een 10-jaar vaste canon en een 25-jaar vaste canon. De canonpercentages worden gebaseerd op de rendementen op staatsleningen. Zoals men bij een hypotheek kan kiezen uit verschillende rentevaste perioden, kan men bij erfpacht kiezen uit verschillende canonvaste perioden. Afkoop voor de duur van het tijdvak is blijven bestaan. De afkoopsom bij uitgifte wordt echter gelijk gesteld aan de grondwaarde bij uitgifte. Met de aanpassing en uitbreiding is de onevenwichtigheid tussen de betalingswijzen verminderd.

Tabel Vergelijking betalingswijzen voor en na aanpassing door operatie "Groot Onderhoud"

Uitgangspunten:

Canon- en afkooppercentage	5%
Rekenrente	5%
Inflatie	2%
Grondwaarde	100

	Voor	Na
Afkoopsom (50 jaar)	102	100
Afkoopsom (100 jaar), opslag 25%	127	-
	179	-
CW (50 jaar) vaste canon, opslag 25%	167	-
CW (50 jaar) jaarlijkse indexcanon	-	107
CW (50 jaar) 10-jaar vaste canon	-	109
CW (50 jaar) 25-jaar vaste canon	-	127

Daarnaast zijn er tal van kleine aanpassingen. Hieronder vallen bijvoorbeeld het niet verhogen van de canon bij uitbreidingen op het bestaande perceel tot 15 m<sup>2</sup> en het delen van de aktekosten bij tussentijdse wijzigingen van het recht. Al eerder was de ingroeiregeling vastgesteld: bij canonherziening einde tijdvak wordt in twee jaar naar de nieuwe canon "toegegroeid".