Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Keuzes afkoopbeleid AB2015

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Project Vernieuwing Erfpacht (werkgroep financieel beleid)
Kopie aan	
Datum	23 april 2015

Gevraagde beslissing – onder voorbehoud van de uitkomst van de grondwaardecommissie:

1. **kennisnemen van het huidige afkoopbeleid**
2. **instemmen dat eeuwigdurende afkoop bij het begin van een AB2015-periode (nieuwe uitgifte, CHET naar AB2015, overstap naar AB2015) gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde die op dat moment wordt vastgesteld**
3. **instemmen dat bij nieuwe uitgifte van grote kantoren, winkels, hotels en bijzondere beleggingsobjecten, eeuwigdurende afkoop wel/niet verplicht is**
4. **instemmen dat tussentijdse afkoop plaatsvindt door de actuele canon netto-contant te maken tegen het (op dat moment) actuele canonpercentage**
    a. **voor tussentijdse afkoop AB2015-rechten**
    b. **voor tussentijdse afkoop van rechten met oudere AB's**
    c. **instemmen dat – in aanvulling hierop – de gemeente ingeval van een 5-jrl geïndexeerde canon (AB1966/94) of een 10/25-jaar vaste canon (AB2000) een correctie toepast op de huidige canon, om deze representatief te laten zijn voor de toekomstige canons gedurende de afkoopperiode**
5. **instemmen dat de afkoopsom voor verlengde afkoop voortaan niet meer wordt gebaseerd op de historische grondwaarde en gemiddelde waardegroei, maar op de actuele grondwaarde van het betreffende erfpachtrecht**
6. **instemmen dat, indien de erfpachter daar expliciet om vraagt, bij tussentijdse wijzigingen "twee betaalwijzen op één recht" mogelijk wordt**
7. **instemmen dat onder de projectontwikkelaarsregeling voortaan, gedurende de eerste twee dan wel drie jaar, eeuwigdurende afkoop mogelijk wordt tegen de nominale grondwaarde bij uitgifte**

Ad 1. Kennisnemen van het huidige beleid voor afkoop (vooruitbetaling) van de canon

Sinds 2000 gelden voor afkoop (op hoofdlijnen) de volgende regels:

- Iedere erfpachter (niet-corporatie) heeft vrije keuze tussen canonbetaling en afkoop
- Afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak = grondwaarde
- Afkoopsom voor een deel van een tijdvak wordt gebaseerd op de "schaduwgrondwaarde" en het aantal jaren van voortuitbetaling (de schaduwgrondwaarde is de grondwaarde begin tijdvak, die sindsdien is geïndexeerd op dezelfde wijze als de jaarlijks geïndexeerde canon)

  - Hiervoor is gekozen, omdat met deze methode, drie buren die gelijktijdig tegen dezelfde grondwaarde kregen uitgegeven, en die op hetzelfde moment tussentijds willen afkopen, alle drie tot dezelfde afkoopsom komen, ongeacht of ze een indexcanon, een 10-jaar vaste of een 25-jaar vaste canon hebben. Ook zorgt deze methode ervoor dat de 5-jrl indexering onder AB1966/94 niet leidt tot 5-jrl schokken in de hoogte van de afkoopsom
- Voor verlengde afkoop (alleen mogelijk onder AB1994) wordt de verlengde afkoopsom gebaseerd op de grondwaarde bij uitgifte, opgerent met een gemiddelde waardegroeifactor (deze factor is een gemiddelde voor geheel Amsterdam)
  - Hierdoor staat de "verlengde afkoopsom" vaak niet in relatie tot de werkelijke waarde van dat specifieke recht, waarvoor verlengd wordt afgekocht
- Voor nieuwe gronduitgifte voor koopwoningen is er de "projectontwikkelaarsregeling": de ontwikkelaar betaalt bij gronduitgifte 2x de jaarcanon vooruit (omdat op dat moment de woningkoper vaak nog niet bekend is) en na die twee jaar, kiest de (dan wel bekende) woningkoper voor ofwel doorgaan met indexcanon, ofwel doorgaan met 10-of 25-jaar vaste canon, ofwel voor afkoop voor 50 jaar (met terugwerkende kracht tot het begin van het tijdvak)
  - Deze regeling bestaat, om de woningkoper de keuze uit de canonvarianten te geven; deze regeling kost relatief veel administratief werk)
- Bij canonstijging door uitbreiding of bestemmings- of bebouwingswijziging van een reeds afgekocht recht, is vooruitbetaling (afkoop) van de canonstijging verplicht, zodat er voor ieder recht sprake is van één betaalwijze (sinds kort is "twee betaalwijzen op één recht" administratief mogelijk, maar dit wordt nog maar sporadisch toegepast)

Ad 2. De afkoopsom bij het begin van een AB2015-periode is gelijk aan de erfpachtgrondwaarde die op dat moment wordt vastgesteld

Onder het huidige stelsel geldt: afkoopsom voor een 50-jarig tijdvak = grondwaarde. Dit geldt zowel bij nieuwe uitgifte als bij ingang van een nieuw 50-jarig tijdvak.
Voordeel hiervan is, dat – bij afkoop – Bureau Erfpacht precies het bedrag ontvangt, dat zij als grondwaarde aan de grex afdraagt. Het erfpachtstelsel maakt dus noch winst, noch verlies bij deze afkoopmethode. Ook is de afkoopsom dan gelijk aan het bedrag waarover de fiscus bij nieuwe gronduitgifte BTW berekent.

Advies: Bij ingang van een nieuwe AB2015-periode is de eeuwigdurende afkoopsom gelijk aan de grondwaarde die op dat moment wordt vastgesteld

Ad 3. Eeuwigdurende afkoop verplichten voor bepaalde categorieën niet-woonbestemmingen?

Van het *aantal uitgiften* in een jaar, betreft het overgrote deel woningen. Van de uitgegeven *grondwaarde* in een jaar betreft amper de helft particuliere koopwoningen; een deel betreft beleggers-huurwoningen en een groot deel betreft commercieel vastgoed. De grondwaarde van één op de Zuidas uitgegeven kantoor kan hoger zijn dan de grondwaarde van 500 nieuwe rechten voor koopwoningen.

In de jaren '90 was bij nieuwe gronduitgifte voor (koop)woningen afkoop verplicht. Hierdoor werd o.a. voorkomen dat erfpachters canonbetaalproblemen kregen bij de (toen forse) 5-jaarlijkse indexering. Sinds 2000 hebben alle erfpachters (behalve corporaties) bij nieuwe gronduitgifte de keuze tussen canonbetaling en vooruitbetaling (afkoop) voor 50 jaar.
Deze keuze staat open voor zowel woningerfpachters als commerciële erfpachters. Voor beide groepen wordt ook eenzelfde canonpercentage gehanteerd.
De afgelopen jaren is echter gebleken dat het gemeentelijke risicoprofiel bij canonbetalende uitgifte van grote en unieke niet-woonobjecten aanzienlijk groter is dan voor woningen. Zo heeft de gemeente de

afgelopen jaren miljoenen euro's moeten afschrijven op de canonbetalende uitgiften van Amplan en van Lips/Riekerpolder.
Voor een deel komt dit door de omvang (één wanbetalende woning betreft 0,02% van het jaarlijkse uitgiftevolume, maar een wanbetalend kantoor betreft meteen 5% van het jaarlijkse uitgiftevolume), maar het verschil zit vooral in de verkoopbaarheid: een woning of een courant bedrijfspand kan bij faillissement worden geveild, omdat er voldoende vraag naar is. Voor een kantoor of 5* hotel (in een gebied waar intussentijd de kantorenmarkt of de hotelmarkt is ingezakt) is het veel moeilijker een overnemende partij te vinden. Hetzelfde geldt voor unieke concepten zoals een filmmuseum, Felix Merites of MusiQ: wanneer die "floppen", is de kans klein dat een derde partij dat concept, op die lokatie, wel succesvol kan exploiteren.
Daarom loopt de gemeente – bij canonbetalende uitgifte – voor incourante objecten een aanzienlijk groter debiteurenrisico dan bij courante bestemmingen.
Om deze redenen rekenen banken bij de financiering van minder courant (dan wel meer riskant) vastgoed een hogere rentevoet dan voor courante objecten zoals koopwoningen. Overigens speelt voor banken ook de financiële situatie (solvabiliteit, kasstroom, enz.) van de te financieren partij ook een grote rol. Omdat erfpachtrechten vrij overdraagbaar zijn, kan de gemeente hiermee geen rekening houden.
Eigenlijk nam de gemeente bij canonbetalende uitgifte van dit soort objecten de afgelopen jaren "gratis" een stukje risico van de markt over (zoals helaas bleek bij de gemeentelijke afschrijvingen op Amplan en van Lips/Riekerpolder.

Sinds vorig jaar is daar nog een aspect bijgekomen: de wet-Hof schrijft "kasstroomsturing" voor, dat gemeenten, op jaarbasis, slechts zeer beperkt mogen bijlenen ten behoeve van investeringen. Daardoor leidt een canonbetalende uitgifte van een groot object (bijv. kantoortoren Zuidas) tot een relatief groot beslag op de gemeentelijke leencapaciteit volgens de wet-Hof.
Wanneer de gehele Amsterdamse "leenruimte" opgaat aan het voorfinancieren van erfpachtuitgiften, kan dat, via de wet-Hof-limiet, andere investeringen in gevaar brengen.

Er zijn drie mogelijkheden om met deze materie om te gaan in de AB2015:

a. alle uitgiften (ongeacht bestemming of risicoprofiel) hebben hetzelfde canonpercentage en vrije keuze tussen canonbetaling of afkoop;
b. alle uitgiften hebben vrije keuze tussen canonbetaling of afkoop, maar voor sommige bestemmingen met een hoger risicoprofiel geldt een hoger canonpercentage (waardoor afkoop voor deze partijen relatief aantrekkelijker wordt);
c. voor bepaalde categorieën uitgiften wordt, onder AB2015, afkoop verplicht; dit betreft bijvoorbeeld kantoren, hotels, winkelcentra en unieke objecten (het beleid hiervoor kan in de Afkoopinstructie of in de jaarlijkse Grondprijzenbrief worden uitgewerkt);

Consequenties per optie:
Optie a:

- vrije keuze voor alle groepen nieuwe erfpachters
- gemeente loopt relatief hoog debiteurenrisico op bepaalde soorten uitgiften
- risico dat erfpacht een relatief groot beslag legt op de gemeentelijke wet-Hof leencapaciteit

Optie b:

- gemeente vertaalt risicoprofiel in het canonpercentage
- hierdoor zal, voor commercieel vastgoed, eerder worden gekozen voor afkoop (beperkt gemeentelijk risico en wet-Hof capaciteitsbeslag)

Optie c:

- deze optie beperkt de vrije keuze voor ontwikkelaars van niet-woonobjecten
- deze optie beperkt het beslag van erfpacht op de gemeentelijke wet-Hof leencapaciteit

Advies vanuit Grond en Ontwikkeling / Gebiedsontwikkeling:

- vrije canonkeuze voor alle soorten erfpachters is klantvriendelijk en bevordert gronduitgifte, omdat vrije canonkeuze de financiering voor ontwikkelaars makkelijker maakt. Daarom liever geen verplichte afkoop voor bepaalde categorieën
- .....
- Voorkeur voor optie a.

Advies vanuit Grond en Ontwikkeling / Erfpachtbeheer

- Afkoop verplichten bij nieuwe uitgifte van grote kantoren, hotels en unieke (beleggings)objecten, want dit past goed binnen "kasstroomsturing", vermindert de gemeentelijke erfpachtschuld en leidt tot een lager debiteurenrisico op de totale erfpachtportefeuille
- Eerste voorkeur voor optie c. (tweede voorkeur voor optie b.)

Advies vanuit DMC / Treasury

- ... balanssturing ...
- ... wet Hof ...
- Voorkeur voor optie ...

Advies:
Bij nieuwe gronduitgifte onder AB2015:

- Voor woningen (niet-corporaties) en voor (kleine) bedrijven vrije canonkeuze
- Voor grote kantoren, hotels, winkelcentra en unieke beleggingsobjecten bij nieuwe gronduitgifte wel/niet verplichte afkoop

Ad 4a. Tussentijdse afkoop van AB2015 rechten - tegen het actuele of tegen het historische rentepercentage?

Onder de AB2000 is tussentijdse afkoop mogelijk tot de einddatum van het 50-jrg tijdvak. De afkoopsom bij tussentijdse afkoop is dan ook gelijk aan de netto-contante waarde van een in de tijd begrensde reeks. Wie in 2015 de canon afkoopt voor een tijdvak dat tot 2050 loopt, koopt af voor 35 jaar; wie deze canon pas in 2030 afkoopt, doet dat voor slechts 20 jaar.
Bij tussentijdse afkoop van eeuwigdurende erfpacht is dat anders: je koopt dan in 2020 de canon "tot de macht oneindig" af, maar ook in 2040 koop je de canon nog steeds "tot de macht oneindig".
Daarom kan de tussentijdse afkoopformule voor AB2015-rechten eenvoudiger worden:

$$A = C / P$$

Waarin voorstelt:
A = de afkoopsom
C = het bedrag van de canon, geldend drie maanden voor het moment van vooruitbetaling
P = het (actuele / historische) canonpercentage op het moment van (begin tijdvak / afkoop)

Er zijn twee opties voor deze formule:

a. P = actueel canonpercentage
b. P = canonpercentage dat gold bij uitgifte resp. conversie

<< deze keuze moet expliciet met DMC / Treasury worden afgestemd, gelet op de onderstaande consequenties >>

Met optie a. kan het bedrag van de eeuwigdurende afkoopsom in de loop sterk gaan fluctueren, wanneer de rente stijgt of daalt. Hierdoor kan de afkoopsom fors hoger, maar ook fors lager uitkomen dan de grondwaarde die gold bij uitgifte of bij conversie.

Bijvoorbeeld (gemakshalve rekenend zonder inflatie): een gronduitgifte van € 100.000 tegen een canonpercentage van 3,00%.

De canon werd toen € 3.000, en de leningfondsschuld was € 100.000.
Stel dat de rente intussentijd 4,00% wordt, en er wordt afgekocht tegen actueel canonpercentage. De afkoopsom wordt dan (3.000 / 4%) = € 75.000. Bij deze afkoopsom kan de gemeente haar leningfondsschuld niet meer aflossen.
Stel dat de rente intussentijd 2,50% wordt, en er wordt afgekocht tegen actueel canonpercentage. De afkoopsom wordt dan (3.000 / 2,5%) = € 120.000. Deze afkoopsom is fors hoger dan de (bij uitgifte of conversie) vastgestelde erfpachtgrondwaarde.

Optie a. leidt er dus toe, dat de gemeente, bij een gestegen rente, niet meer in staat is om uit de ontvangen afkoopsommen de leningfondsschuld af te lossen. De gemeente blijft dan (bij tussentijdse afkoop) met een "restschuld" zitten, ten laste van het erfpachtresultaat. Bij een dalende rente zal de gemeente juist (boekhoudkundig gezien) winst kunnen maken op tussentijdse afkopen.
Overigens doet deze "winst" of "verlies" zich economisch niet werkelijk voor: door tussentijdse afkoop vermindert de gemeentelijke herfinaniceringsbehoefte voor de leningfondsschuld. Bij een hoge actuele rentevoet is de "bespaarde rentelast" als gevolg van een lagere financieringsbehoefte van € 75.000 immers even hoog als de "bespaarde rentelast" als gevolg van een lagere financieringsbehoefte van € 120.000 bij een lage rentevoet.

Met optie b. blijft de verhouding tussen canon en eeuwigdurende afkoopsom in de loop van de tijd stabiel. Minpuntje van optie b. is, dat – wanneer de (hypotheek)rente sterk is gestegen – afkoop onaantrekkelijk wordt voor de erfpachter – en bij dalende (hypotheek)rente wordt afkoop juist aantrekkelijker voor de erfpachter.

Bijvoorbeeld (gemakshalve rekenend zonder inflatie): een gronduitgifte van € 100.000 tegen een canonpercentage van 3,00%.
De canon werd toen € 3.000, en de leningfondsschuld was € 100.000.
Deze canon kan altijd worden afgekocht tegen € 100.000.
Stel dat de hypotheekrente intussentijd sterk stijgt → de rente die de erfpachter, na afkoop, betaalt over het (voor de afkoop bijgeleende bedrag) is veel hoger dan € 3.000 → er wordt niet tussentijds afgekocht.
Stel dat de hypotheekrente intussentijd sterk daalt → de rente die de erfpachter, na afkoop, betaalt over het (voor de afkoop bijgeleende bedrag) is lager dan € 3.000 → er wordt waarschijnlijk wel tussentijds afgekocht.

Verder leidt optie b. tot ongelijke behandeling van erfpachters die dezelfde canon eeuwigdurend willen afkopen:

Drie erfpachters van verschillende woningen met AB2015 (die op verschillende momenten zijn uitgegeven) hebben een canon van € 1.800 per jaar. Alledrie vragen ze gelijktijdig een afkoopofferte aan voor eeuwigdurende afkoop.
Het actuele canonpercentage is 3,0%.
Recht X is destijds uitgegeven tegen een canonpercentage van 6,0%
Recht Y is destijds uitgegeven tegen een canonpercentage van 3,6%
Recht Z is destijds uitgegeven tegen een canonpercentage van 1,5%

Met methode a. (afkopen tegen actueel percentage) krijgen alledrie deze erfpachters <u>dezelfde</u> afkoopsom berekend: € 1.800 / 3,0% = € 60.000
Met methode b. (afkopen tegen historisch percentage) krijgen alledrie deze erfpachters een <u>verschillende</u> afkoopsom berekend:
Recht X: € 1.800 / 6,0% = € 30.000
Recht Y: € 1.800 / 3,6% = € 50.000
Recht Z: € 1.800 / 1,5% = € 120.000
Terwijl – logischerwijs – een oneindige reeks van € 1.800 op eenzelfde moment, voor de gemeente, dezelfde netto-contante waarde heeft.

Voor de gemeente betekent optie b., dat er in tijden met lage marktrente (wanneer de gemeente goedkoop kan lenen) relatief veel tussentijdse afkoop plaatsvindt, maar dat er in tijden met hoge marktrente (wanneer de gemeente niet goedkoop kan lenen) nauwelijks tussentijdse afkoop plaatsvindt.

Boekhoudkundig is aflossing tegen het oorspronkelijke schuldbedrag altijd "neutraal", maar – economisch gezien – is een aflossing van € 100.000 in tijden met een hoge rentevoet voor de gemeente meer waar dan dezelfde aflossing in tijden met een lage rentevoet.

Stel, er is voor € 1 mln grondwaarde uitgegeven, toen de rente 2,0% was. Zowel de canon als de gemeentelijke leenrente bedraagt € 20.000 per jaar.
Stel dat enkele jaren later de rente is gestegen naar 5,0%. De canon is nog steeds € 20.000, maar de gemeente betaalt 5,0% rente, ofwel € 50.000, dus een verlies van € 30.000 per jaar.
Wanneer op dat moment de afkoopsom wordt berekend met optie a. wordt de afkoopsom (€ 20.000 / 5% =) € 400.000. Deze afkoopsom is voor de erfpachter aantrekkelijk.
De gemeente maakt dan weliswaar een boekwaardeverlies van € 600.000 (€ 1 mln schuld -/- € 400.000 afkoopsom) maar die € 600.000 verlies is niets anders dan de netto-contante waarde van het canon/renteverlies van € 30.000 per jaar, dat de gemeente toch al maakte. Het verlies treedt dus niet pas op door methode a., maar wordt (met methode a.) slechts zichtbaar.
Wanneer op dat moment de afkoopsom wordt berekend met optie b. wordt de afkoopsom (€ 20.000 / 2% =) € 1.000.000. Deze afkoopsom is voor de erfpachter totaal niet aantrekkelijk; hij zal dus niet afkopen, en de gemeente blijft zitten met een jaarlijks exploitatieverlies van € 30.000 (netto-contant € 600.000).

Advies Grond en Ontwikkeling: kiezen voor optie a. (afkopen tegen actueel canonpercentage)...
Advies DMC / Treasury: kiezen voor optie ... (afkopen tegen ... canonpercentage)

Advies:
Instemmen dat tussentijdse afkoop van AB2015-rechten plaatsvindt door de actuele canon netto-contant te maken tegen het (op dat moment) actuele canonpercentage

Ad 4b. Tussentijdse afkoop van rechten met oudere AB's – tegen het actuele of tegen het historische rentepercentage?
Ad 4c. Tussentijdse afkoop bij een 5-jrl geïndexeerde canon (AB1966/94) of een 10/25-jaar vaste canon (AB2000) door een gecorrigeerde canon contant te maken
Op dit moment is de afkoopinstructie voor de AB2000 een "grondwaardegebaseerde" methode. De verschillende AB's stellen nadrukkelijk, dat de afkoopsom gelijk is aan het bedrag dat de gemeente nodig acht om de vervallen canoninkomsten gedurende de afkoopperiode te compenseren.
Daarom is het logischer om – gelijk met de vernieuwing – de afkoopformule voor oudere rechten (= afkoop tot einddatum van het tijdvak) om te zetten naar een canongebaseerde formule. Deze lijkt in essentie op de bovengenoemde formule voor AB2015, zij het dat er bij oudere AB's de complicerende factor bijkomt, dat er niet voor een oneindige, maar voor een beperkte periode wordt vooruitbetaald. Door deze "omslag" kan de afkoopformule ook voor bestaande rechten eenvoudiger worden.

Er zijn verschillende soorten canons onder de bestaande voortdurende AB's:
- Jaarlijks geïndexeerde canon (AB2000)
- Vaste canon (AB1937/55, toeslagcanon AB1966/94)
- 5-jrl geïndexeerde canon (AB1966/94)
- 10- en 25 jaar vaste canon (AB2000)

Voor de jaarlijks geïndexeerde canon en de oude vaste canons is de (netto-contante waarde van de) hoogte van de toekomstige canons exact te berekenen o.b.v. de vigerende canon. In tijden dat er een significante inflatie wordt verwacht, zou je voor deze twee soorten een verschillend afkooppercentage moeten gebruiken. Bij een lage inflatieverwachting is dat niet nodig.
Voor de 5-jaarlijks geïndexeerde canons is de (netto-contante waarde van de) hoogte van de toekomstige canons exact te berekenen o.b.v. de vigerende canon, mits je de "afkoopcanon" aanpast voor de eerstvolgende indexatie (die op het afkoopmoment 0,5 tot 4,5 jaar verder kan liggen). Dit is eenvoudig te doen aan de hand van de AB2000-indexaties over de jaren tussen het laatste indexeringsmoment en het afkoopmoment.
Gebruikmaking van een actueel afkooppercentage sluit het beste aan bij de bovengenoemde afkoopmethode voor AB2015-rechten.

Voorstel voor deze canons is dan ook:

- ➔ Indexcanon: afkoop door huidige canon netto-contant te maken tegen een actueel afkooppercentage
- ➔ Vaste canon: afkoop door huidige canon netto-contant te maken (bij huidige inflatie tegen hetzelfde afkooppercentage; indien inflatie stijgt, moet afkooppercentage hoger worden dan voor indexcanon)
- ➔ 5-jrl geïndexeerde canon: afkoop door huidige canon te corrigeren voor reeds opgebouwde indexering, en die canon netto-contant te maken tegen het afkooppercentage

Voor de 25-jaar vaste canon ligt dit ietsje complexer:
- In de laatste 25 jaar is de canon een vaste canon, waarvan de hoogte exact bekend is
- In de eerste 25 jaar is de toekomstige canon de huidige, plus de nieuwe canon na indexeringsmoment (gebaseerd op de indexatie en het dan actuele canonpercentage)

Voor de 10-jaar vaste canon ligt dit nog complexer, omdat de canon voor het lopende tijdvak nog 3x of 4x sterk kan wijzigen op de 10-jrl aanpassingsmomenten.

Mogelijkheden hiervoor zijn:
- Netto-contant maken van huidige canon
  - Huidige canon is waarschijnlijk niet representatief voor toekomstige canons
  - Met deze methode kan de afkoopsom in jaar 19 (resp. 24) sterk verschillen met die in jaar 20 (resp. 25)
- Handhaven van de huidige SGW-formule
  - Afkoop op basis van een fictieve geïndexeerde canon → klopt met name voor de 10-jr vaste canon niet
  - Geen grote verschillen tussen de afkoopsom in jaar 19 (resp. 24) sterk verschillen met die in jaar 20 (resp. 25)
- Netto-contant maken tegen gewogen gemiddelde van huidige canon en verwachte canon (verwachte canon o.b.v. actuele canonpercentage)
  - Bij rentemutaties neemt de hoogte van de afkoopsom sterk toe en af
  - Canonpercentage over 10 jaar kan heel anders zijn dan huidige, dus deze "afkoopcanon" geeft geen goed beeld van de verwachte toekomstige canon
  - Leidt tot zeer grote verschillen in afkoopsom t.o.v. de huidige instructie
- Netto-contant maken tegen gewogen gemiddelde van huidige canon en verwachte canon (verwachte canon o.b.v. historisch gemiddelde canonpercentage)
  - Biedt een zo goed mogelijke inschatting van de hoogte van de toekomstige canons
  - Bevat altijd een arbitrair element (nl. ingeschatte toekomstige canonpercentage)

Voorstel voor deze canons is dan ook:
- ➔ Kiezen voor .....

Advies:
- voor tussentijdse afkoop van rechten met oudere AB's de afkoopsom baseren op de canon en op het actuele afkooppercentage
- idem voor 5-jrl geïndexeerde canons, maar dan met een correctie voor het indexeringsmoment
- ingeval van een 10 of 25-jaar vaste canon (AB2000): .....

Ad 5. de afkoopsom voor verlengde afkoop (AB1994)

Erfpachters met AB1994 hebben recht op verlengde afkoop met maximaal 50 jaar.
Momenteel wordt de afkoopsom voor verlengde afkoop onder AB1994 gebaseerd op de historische grondwaarde, vermeerderd met een (voor geheel Amsterdam) gemiddelde waardegroeifactor. Hierdoor

komt de afkoopsom voor sommige erfpachters relatief hoog uit t.o.v. de werkelijke gebruikswaarde van het perceel (zij kopen dus niet verlengd af), en voor andere erfpachters relatief laag (zij kunnen dus relatief voordelig verlengd afkopen).
Voorstel is om vanaf 2016 de verlengde afkoopsom niet meer te baseren op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht voor de huidige bestemming, volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend zes maanden voor het moment van vooruitbetaling.
Hierdoor wordt voorkómen dat verlengde afkoopsommen hoger of lager kunnen uitkomen dan de werkelijke gebruikswaarde van het perceel.
Hiermee wordt voorkomen dat verlengde afkoop gaat 'concurreren' met overstappen naar de AB2015.

Advies: Instemmen dat de afkoopsom voor verlengde afkoop voortaan niet meer wordt gebaseerd op de historische grondwaarde (vermeerderd met een gemiddelde waardegroei) maar op de actuele grondwaarde

Ad 6. Bij tussentijdse wijzigingen "twee betaalwijzen op één recht"?
Het huidige beleid stelt dat bij wijziging of uitbreiding, indien het reeds bestaande recht is afgekocht, ook de canonstijging als gevolg van de wijziging moet worden afgekocht.
In de praktijk blijkt dit voor erfpachters weleens lastig te financieren. Erfpachters vragen daarom, of de uitbreiding van een reeds afgekocht recht, niet canonbetalend kan worden.

Voor de duidelijkheid is het beter, dat ieder erfpachtrecht één betaalwijze heeft (je wilt liever niet dat er een "afgekocht" recht te koop staat, waarbij op het laatste moment nog blijkt dat er toch ook nog een canon is verschuldigd).
Maar voor de financierbaarheid van erfpachtwijzigingen is het makkelijker, wanneer de erfpachter niet verplicht hoeft af te kopen.
T/m 2014 was het administratief niet goed mogelijk om in Hermes een recht te verwerken, dat deels afgekocht en deels canonbetalend is. Sinds enkele maanden is dit echter wel mogelijk geworden.

Voor erfpachters die wijzigen/uitbreiden, is het klantvriendelijker wanneer zij niet verplicht hoeven af te kopen.
Momenteel is de praktijk, dat afkoop bij wijziging van een reeds afgekocht recht verplicht is, tenzij de erfpachter zelf aangeeft dat dit voor hem tot problemen leidt.

Advies: instemmen dat, indien de erfpachter daar expliciet om vraagt, bij tussentijdse wijzigingen "twee betaalwijzen op één recht" mogelijk wordt

Ad 7. De afkoopsom onder de projectontwikkelaarsregeling voor AB2015
Momenteel bestaat de "projectontwikkelaarsregeling" (POR). Deze maakt het mogelijk dat de woningkoper, tot twee jaar na nieuwe gronduitgifte, een betaalwijze onder AB2000 kiest (indexcanon, 10/25 jaar vast of afkoop). Deze regeling leidt momenteel tot relatief veel administratief werk.
Voorstel is om deze regeling onder de AB2015 eenvoudiger te maken.
Het voorstel is, dat bij uitgifte van koopwoningcomplexen, de ontwikkelaar vooraf de canon voor 2 of 3 jaar vooruitbetaalt, en dat het recht dan standaard als canonbetalend te boek staat. Na die periode heeft de erfpachter (dan inmiddels de bewoner) de keuze uit:

- doorgaan met het betalen van een jaarlijks geïndexeerde canon (het recht blijft canonbetalend)
- de canon eeuwigdurend afkopen tegen de *nominale* grondwaarde bij uitgifte (dit is dus een eenmalig voordeel voor de erfpachter t.o.v. de reguliere afkoopformule, want de indexatie over deze 2 of 3 jaar telt niet door in de afkoopsom).

Voordeel:

- bedrag bijbetaling afkoopsom is vooraf al exact bekend
- ontwikkelaar opteert *vooraf* voor 2 of voor 3 jaar, dus geen gedoe meer over achteraf verlengen e.d.
- geen administratief complexe tussenrekeningen meer e.d. (zoals nu wel het geval is bij de projectontwikkelaarsregeling), dus administratief eenvoudiger uit te voeren

➔ Met deze bepaling is een aparte projectontwikkelaarsregeling niet meer nodig.

Nadeel:

- Een nominale afkoopsom in jaar 2 of 3 is, uitgaande van inflatie, lager dan een reguliere tussentijdse afkoopsom (uitgaande van een gelijkblijvende rentevoet)

Advies:
Instemmen dat onder de projectontwikkelaarsregeling voortaan, gedurende de eerste twee dan wel drie jaar, eeuwigdurende afkoop mogelijk wordt tegen de *nominale* grondwaarde bij uitgifte