Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Keuzes afkoopbeleid AB2015

Aan	WG Financiële Effecten
Van	Project Vernieuwing Erfpacht (werkgroep financieel beleid)
Kopie aan	
Datum	2 september 2015

Gevraagde beslissing:

1. **Instemmen dat voor eeuwigdurende afkoop onder AB2015 de term "afkoop" wordt gebruikt, en voor vooruitbetaling van canons onder oudere AB's (tot het einde van het tijdvak) te term "vooruitbetaling"**
2. **Instemmen dat bij eeuwigdurende afkoop van de canon op het moment van nieuwe erfpachtuitgifte gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde**
3. **Instemmen dat de projectontwikkelaarsregeling-periode van 2 a 3 jaar de canon afgekocht kan worden tegen de erfpachtgrondwaarde**
4. **Instemmen dat de afkoopsom bij overstap, canonherziening of conversie gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde zoals die is opgenomen in de geaccepteerde aanbieding tot canonherziening dan wel in het taxatierapport van de commissie die de nieuwe canon heeft vastgesteld.**
5. **Instemmen dat het bedrag van de eeuwigdurende tussentijdse afkoop gebaseerd is op de actuele canon gedeeld door het actuele canonpercentage**
6. **Instemmen dat het bedrag voor eeuwigdurende tussentijdse afkoop niet lager kan uitvallen dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde**
7. **Instemmen dat de vooruitbetaling voor (een deel van een) tijdvak van 50 of 75 jaar met andere Algemene Bepalingen dan de AB 2015 gebaseerd zal zijn op de jaarcanon en het aantal jaren dat het erfpachttijdvak nog loopt. Hierbij kan de vooruitbetaling voor (een deel van een) erfpachttijdvak niet lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde maal het aantal jaar dat het tijdvak nog loopt gedeeld door 50 jaar.**
8. **Instemmen dat de vooruitbetaling voor (een deel van een)erfpachttijdvak indien sprake is van een 10 jaar vaste of 25 jaar vaste canon een schatting wordt gemaakt van de verwachte canon na de toekomstige 10 respectievelijk 25 jaar vaste periode op basis van het langjarig gemiddelde van de 10- respectievelijk 25-jaar vaste canon**
9. **Instemmen om de verlengde afkoop onder AB 1994 te baseren op de actuele erfpachtgrondwaarde**
10. **Instemmen dat de afkoopsom voor een tussentijdse wijziging van het erfpachtrecht gebaseerd is op de canonstijging en het actuele canonpercentage**
11. **Instemmen dat de ingroeiregeling voor erfpachtrechten waarvan de AB 2000 is toegezegd hetzelfde blijft als de huidige regeling**

Inleiding

Ter nadere invulling van het in de AB's bepaalde over afkoop / vooruitbetaling, stelt B&W een "afkoopinstructie" vast. Hierin wordt de berekeningswijze van afkoopsommen exact gedefinieerd.

De rekenwijze in de huidige AB2000-instructie is (in tegenstelling tot wat de AB's bepalen) gebaseerd op de "schaduwgrondwaarde". De afgelopen jaren is gebleken dat deze methode een aantal nadelen kent, die veelal samenhangen met het feit dat hierdoor de afkoopsom niet meer in relatie staat tot de feitelijk verschuldigde canon (die immers vooruitbetaald wordt). Vanwege deze lacune moest de instructie de afgelopen jaren meerdere keren worden "gerepareerd" voor onbedoelde neveneffecten van deze rekenmethode.
Onder de huidige instructie kan het voorkomen, dat twee buren, die eenzelfde canon hebben, en deze tot eenzelfde einddatum willen afkopen, tot een verschillende afkoopsom komen.

Daarom is voor de nieuwe VES-instructie (die voor alle AB's zal gaan gelden) gekozen voor een afkoopberekening op basis van de werkelijk verschuldigde canon.
Onder deze instructie zullen twee buren, die eenzelfde canon hebben, en deze voor een oneindige periode (dan wel tot eenzelfde einddatum) willen afkopen, tot dezelfde afkoopsom komen.

1. Instemmen dat voor eeuwigdurende afkoop onder AB2015 de term "afkoop" wordt gebruikt, en voor vooruitbetaling van canons onder oudere AB's (tot het einde van het tijdvak) te term "vooruitbetaling"
Voor AB2015 zal er sprake zijn van eeuwigdurende afkoop. De erfpachter betaalt één afkoopsom, en hoeft dan (tenzij hij zijn recht wijzigt) nooit meer te betalen.
Daarentegen hebben erfpachters met oudere AB's ook nog steeds recht op vooruitbetaling van de canon tot het einde van het tijdvak.
Deze instructie maakt daarom onderscheid tussen *"afkoop"* (betaling van een eeuwigdurende afkoopsom voor een AB2015-canon) en *"vooruitbetaling"* (betaling van een bedrag-ineens, in de plaats van de nog niet vervallen canons voor de duur van het resterende tijdvak onder oudere AB's). Na afloop van de vooruitbetaalde periode is weer een canon verschuldigd.
Door dit onderscheid te maken, wordt gepoogd om eventuele verwarring tussen het oude en het nieuwe stelsel te voorkómen.

2 Instemmen dat bij eeuwigdurende afkoop van de canon op het moment van nieuwe erfpachtuitgifte gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde
Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) op het moment van nieuwe erfpachtuitgifte is gelijk aan de erfpachtgrondwaarde die is opgenomen in de geaccepteerde aanbieding tot erfpachtuitgifte.
Dit punt is ongewijzigd t.o.v. huidige instructie. Verschillen met voortdurend (AB2000) zijn:

- er wordt onder AB2000 afgekocht voor (max.) 50 jaar; de erfpachtgrondwaarde bij AB2000 is de erfpachtgrondwaarde voor één 50-jrg tijdvak
- er wordt met AB2015 afgekocht voor een oneindige periode; de erfpachtgrondwaarde bij AB2015 is de erfpachtgrondwaarde voor een oneindig tijdvak (die dus hoger uitvalt dan voor 50 jaar)

Ook fiscaal (BTW) is het gewenst, dat bij uitgifte de afkoopsom gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde.

3 Instemmen dat de projectontwikkelaarsregeling-periode van 2 a 3 jaar de canon afgekocht kan worden tegen de *nominale* erfpachtgrondwaarde
Het huidige stelsel kent de projectontwikkelaarsregeling (POR) bij nieuwe uitgifte. Deze houdt kort in:

- bij uitgifte van koopwoningen aan een ontwikkelaar, betaalt deze 2x de jaarcanon vooruit
- wanneer de woningkoper kiest voor indexcanon, gaat hij na jaar 2 gewoon daarmee door

- wanneer de woningkoper kiest voor 10- of 25-jaar vaste canon, wordt het verschil met de eerste 2 jaar verrekend
- wanneer de woningkoper kiest voor afkoop, kan dat met terugwerkende kracht vanaf uitgiftemoment, onder verrekening van de door de ontwikkelaar betaalde 2x jaarcanon
- gedurende de POR-periode blijft het erfpachtrecht op een tussenrekening staan

De nieuwe afkoopinstructie wordt de projectontwikkelaarsregeling (POR) vervangen door een eenvoudige regeling.
Het voorstel is, dat bij uitgifte van koopwoningcomplexen, de ontwikkelaar vooraf de indexcanon voor 2 of 3 jaar vooruitbetaalt, en dat het recht dan standaard als canonbetalend te boek staat (dus als een regulier canonbetalend recht, en niet meer op een tussenrekening). 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)
- kiezen voor de hogere vaste AB2015-canon (verwacht wordt, dat deze keuze weinig wordt gemaakt; daarom wordt in die incidentele gevallen, de akte gewijzigd van indexcanon naar vaste canon, onder bijbetaling van het canonverschil (incl. rente)
- 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 gezeur meer over achteraf verlengen e.d.
- voor de POR 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.

4 Instemmen dat de afkoopsom bij overstap, canonherziening of conversie gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde zoals die is opgenomen in de geaccepteerde aanbieding tot canonherziening dan wel in het taxatierapport van de commissie die de nieuwe canon heeft vastgesteld.
Het voorstel is, om voor afkoop op het moment van overstap of van conversie, afhankelijk van de uitkomst van de grondwaardecommissie inzake het overstapbeleid, een vergelijkbare bepaling (afkoopsom = grondwaarde) op te nemen als bij nieuwe uitgifte.
Ook bij CHET van oude AB´s naar AB2015 wordt een vergelijkbare bepaling (afkoopsom = grondwaarde) op te nemen als bij nieuwe uitgifte.
Hierbij wordt rekening gehouden, dat het moment van betaling (= aktepassering) eerder kan liggen dan het moment van ingang van de nieuwe erfpachtperiode. Met name bij CHET kan daar wel 2 jaar tussen liggen.

Het is mogelijk dat deze regeling nog aangepast moet worden, als de exacte vormgeving van de overstapregeling bekend is geworden.

5 Instemmen dat het bedrag van de eeuwigdurende tussentijdse afkoop gebaseerd is op de actuele canon gedeeld door het actuele canonpercentage
Belangrijkste verschil tussen voortdurende "afkoop" (voor één tijdvak) en eeuwigdurende afkoop is, dat er altijd voor "t = oneindig" wordt afgekocht, en niet meer tot 20xx. Hierdoor kan de formule voor AB2015-rechten eenvoudiger worden, nl. gewoon "afkoop = canon / canonpercentage".
De afkoopberekening "voor altijd" is altijd hetzelfde, ongeacht het moment van afkoop: wiskundig gezien is een afkoopperiode van 2015 tot oneindig, "even lang" als een afkoopperiode van 2042 tot oneindig. Er wordt dus onder de AB2015 altijd een eeuwigdurende reeks afgekocht. Hierdoor kan veel complexiteit (nl. de factor "t") vervallen in de afkoopformule voor de AB2015.

Het bedrag van eeuwigdurende afkoop van de canon (afkoopsom) voor een erfpachtrecht dat reeds de AB2015 heeft, wordt berekend door toepassing van de formule:

A = C / P

Waarin voorstelt:

A = de afkoopsom
C = het bedrag van de canon, geldend zes maanden voor het moment van vooruitbetaling
P = het canonpercentage waartegen de canon netto-contant wordt gemaakt

Voor P geldt hier het actuele canonpercentage, kort voor het moment van afkoop. Hiermee wordt voorkómen dat afkoop voor erfpachters, door renteschommelingen, onbedoeld voordelig of onbedoeld nadelig wordt. Ook voorkomt deze keuze dat al-dan-niet-afkopen sterk afhangt van de actuele rentestand; met de keuze voor het actuele canonpercentage worden de gemeentefinanciën beter voorspelbaar dan bij afkoop tegen een historisch canonpercentage.

6 Instemmen dat het bedrag voor eeuwigdurende tussentijdse afkoop niet lager kan uitvallen dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde

Aan de onder punt 5 bedoelde formule is het volgende toegevoegd:
Hierbij kan het bedrag A (de afkoopsom) niet lager uitvallen dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde, waartegen het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven.
Hiermee wordt geborgd dat de gemeente geen verlies maakt op tussentijdse afkopen, indien na de uitgifte de rente is gestegen en/of het prijspeil is gedaald. Het zorgt er ook voor dat de gemeente altijd de erfpachtgrondwaarde ontvangt en de lening kan terugbetalen die aangegaan is om de grond aan te kopen. Het zorgt er wel voor dat niet in alle gevallen de 2 erfpachtrechten met dezelfde canon voor het zelfde bedrag kunnen afkopen.

7 Instemmen dat de vooruitbetaling voor (een deel van een) tijdvak van 50 of 75 jaar met andere Algemene Bepalingen dan de AB 2015 gebaseerd zal zijn op de jaarcanon en het aantal jaren dat het erfpachttijdvak nog loopt. Hierbij kan de vooruitbetaling voor (een deel van een) erfpachttijdvak niet lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde maal het aantal jaar dat het tijdvak nog loopt gedeeld door 50 jaar.

Voorgesteld wordt om de formule voor afkoop van rechten met oudere (voortdurende) AB´s voortaan niet meer tegen de 'schaduwgrondwaarde' te doen, maar op basis van de actuele canon.
Bij deze eenvoudige rekenwijze worden enkele uitzonderingen gemaakt om te voorkomen dat deze berekening leidt tot ongewenste effecten (grote schokken in hoogte afkoopsom in verschillende afkoopjaren, of grote verschillen met de hoogte van de afkoopsom onder de huidige instructie):

- bij een 5-jaarlijks geïndexeerde canon onder AB1966/94 wordt een kleine correctie toegepast om te voorkomen dat de 5-jrl indexering leidt tot schokken in de hoogte van de afkoopsom
- er komt een minimumgrens voor de afkoopsom, gebaseerd op de erfpachtgrondwaarde, maal het aantal jaren van vooruitbetaling, gedeeld door 50. Hiermee wordt voorkómen dat tussentijdse afkoopsommen van rechten die recent tegen lage canonpercentages zijn uitgegeven, veel lager uitkomen dan van buren die meteen bij uitgifte hebben afgekocht (tegen afkoopsom = grondwaarde). Dit voorkomt dat erfpachters die meteen bij uitgifte hebben vooruitbetaald, zich benadeeld voelen door de nieuwe afkoopformule

8 Instemmen dat de vooruitbetaling voor (een deel van een)erfpachttijdvak indien sprake is van een 10 jaar vaste of 25 jaar vaste canon een schatting wordt gemaakt van de verwachte canon na de toekomstige 10 respectievelijk 25 jaar vaste periode op basis van het langjarig gemiddelde van de 10- respectievelijk 25-jaar vaste canon

indien sprake is van een 10-jaar vaste canon of een 25-jaar vaste canon onder de AB2000, zegt de vigerende afkoopsom weinig over de hoogte van de toekomstige canons gedurende het restant van het tijdvak (vanwege de 10/25-jrl aanpassing van de canon). Daarom wordt de afkoop niet gebaseerd op de huidige canon, maar op een gewogen gemiddelde van de huidige canon en de verwachte canon na de toekomstige 10- respectievelijk 25-jaarlijkse aanpassingen gedurende het lopende tijdvak. Deze verwachte canon zal worden bepaald op basis van een gemeentelijke inschatting, gebaseerd op het langjarig historische gemiddelde van deze canon. De gemeente zal deze inschatting jaarlijks publiceren.

9 Instemmen om de verlengde afkoop onder AB 1994 te baseren op de actuele erfpachtgrondwaarde

Onder de huidige instructie wordt de verlengde afkoopsom onder AB1994 gebaseerd op de historische erfpachtgrondwaarde, ongeacht de werkelijke actuele waarde van de erfpacht. Hierdoor valt de verlengde afkoopsom voor sommige erfpachters veel hoger, en voor andere erfpachters veel lager uit dan de canon/afkoopsom ingeval van CHET of van overstap.
Voorstel is om 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.
De verlengde afkoopsom wordt dan voortaan: de afkoopsom (gebaseerd op actuele grondwaarde) tussen nu en de nieuwe verlengde einddatum, verminderd met de afkoopsom (gebaseerd op actuele grondwaarde) tot de einddatum van het niet-verlengde tijdvak.

10 Instemmen dat de afkoopsom voor een tussentijdse wijziging van het erfpachtrecht gebaseerd is op de canonstijging en het actuele canonpercentage

Voorgesteld wordt om de vooruitbetaling bij tussentijdse wijzigingen niet meer te baseren op de grondwaardestijging, maar op de canonstijging. Hierdoor wordt o.a. de verwerking van de 'aftoppingsregeling' eenvoudiger. Dit sluit aan bij de switch van een grondwaarde-gebaseerde naar een canon-gebaseerde afkoopinstructie.
Bij wijziging van verlengd afgekochte AB1994-rechten geldt ook de reguliere formule, maar dan – indien nodig – voor meer dan 50 jaar.

11 Instemmen dat de ingroeiregeling voor erfpachtrechten waarvan de AB 2000 is toegezegd hetzelfde blijft als de huidige regeling

Omdat CHET's doorgaans drie à vier jaar vóór ingang worden aangezegd, zullen er tot 2020 CHET's met ingroeikorting naar de AB2000 plaatsvinden. Vooruitbetaling hiervan gedurende de ingroeiperiode kan tot 2022 plaatsvinden. Daarom moet de huidige regeling voor afkoop tijdens de AB2000-CHET-ingroei tot 2022 in stand blijven. Vanaf 2022 kan dit punt vervallen.