Gemeente Amsterdam

Veranderingen in afkoopsom bij overstap voor 2020

Aan Pierre van Rossum
Van Regie & Advies en Projectteam VES
Datum 25 september 2017

Inleiding
De uitgangspunten voor het gemeentelijke aanbod om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht liggen t/m december 2019 vast. Bij een overstap wordt de eeuwigdurende canon vastgesteld. Deze canon verandert alleen nog door inflatie. De canonbetalingen kunnen ook eenmalig worden afgekocht. Ondanks dat de uitgangspunten voor de overstap vastliggen, verschilt de hoogte van de afkoopsom als op verschillende momenten een aanvraag wordt gedaan. Tussen het moment van volledige aanvraag en aktepassering bij de notaris verandert de afkoopsom niet meer.

Dit memo beschrijft waardoor de hoogte van de afkoopsom verandert. Deze veranderingen worden geïllustreerd met enkele rekenvoorbeelden. Vervolgens wordt ingegaan of de afkoopsom kan worden bevroren of de stijging kan worden beperkt. Het memo sluit aan af met een conclusie en advies.

Veranderingen in de hoogte van de afkoopsom
De WOZ-waarde van 2014 (of van 2015, indien deze lager is), de daarbij behorende BSQ, het canonpercentage van 2,39%, depreciatie van 10% en de overstappremie van 25% worden tot 2020 gehanteerd voor het berekenen van de canon voor eeuwigdurende erfpacht. Ook de meer technische rekenparameters die gebruikt worden voor het berekenen van de afkoopsom, te weten verwachte inflatie van 2% en de disconteringsvoet van 4,5%, blijven gelijk tot 2020. Deze liggen immers ten grondslag aan het canonpercentage dat vastligt

Op het moment dat de erfpachter een aanvraag doet, berekent de gemeente de eeuwigdurende canon en de afkoopsommen voor het voortdurende tijdvak (in geval van een canonbetalend recht) en het opvolgende eeuwigdurende tijdvak. De afkoopsom is hierbij niets anders dan de netto contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen. De eeuwigdurende canon wordt vanaf 2017 jaarlijks geïndexeerd op basis van de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar, waarbij de canon voor het eerst per 1 januari 2018 wordt aangepast.

De wijze van berekening van de afkoopsom is vastgelegd in de afkoopinstructie (onderdeel van het aanvullend beleid). De hoogte van de afkoopsom verandert, ook voor 2020, als op een ander moment een aanvraag wordt gedaan. Deze verandering van de hoogte wordt veroorzaakt door de volgende effecten:

- In de berekening wordt uitgegaan van een verwachte inflatie van 2% (conform ECB). Indien de werkelijke inflatie afwijkt, heeft dit effect op de afkoopsom. Bij bijvoorbeeld een lagere inflatie dan verwacht is de indexatie van de canon ook lager waardoor de afkoopsom afneemt.
- De afkoopsom omvat ook de canonbetalingen van het huidige voortdurende tijdvak. Als tussen twee aanvragen een canonbetaling heeft plaatsgevonden wordt de afkoopsom lager. Deze canonbetaling hoeft immers niet meer worden afgekocht.
- De gemeente rekent de afkoopsom naar het moment van aanvraag door rekening te houden met rente, het zogenaamde contant maken. De gemeente ontvangt toekomstige canonbetalingen eerder en heeft hierdoor een rentevoordeel. Dit rentevoordeel van 4,5% per jaar (de disconteringsvoet) komt door het contant maken toe aan de erfpachter. Als de aanvraag op een later moment wordt gedaan, is het rentevoordeel voor de gemeente lager en stijgt de afkoopsom voor de erfpachter. Als de periode tussen twee aanvragen precies één jaar bedraagt neemt de afkoopsom met 4,5% toe. Daar staat tegenover dat de erfpachter langer over het geld kan beschikken (bij financiering uit eigen middelen) of dat de erfpachter geen hypotheekrente hoeft te betalen (bij financiering met een hypothecaire lening).

Omdat de afkoopsom in de loop van tijd kan verschillen wordt in de overstaptool bij de berekende afkoopsommen dan ook de volgende tekst weergegeven: "Dit aanbod geldt voor een overstap in 2017. Als u besluit in 2018 of 2019 over te stappen zal de afkoopsom iets hoger worden als gevolg van de inflatieontwikkeling en het feit dat uw einde tijdvak dichterbij komt." Deze tekst stond ook in de rekentool tijdens de inspraak en voorafgaand aan instemming van de gemeenteraad.

Rekenvoorbeelden

Om het effect van tijdsverschillen op de afkoopsom te illustreren bevat onderstaande tabel enkele rekenvoorbeelden. Het moment van afkoop ligt in deze voorbeelden twee jaar uit elkaar. In deze voorbeelden loopt het verschil tussen de afkoopsommen maximaal op tot 9,2%.

	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3	Voorbeeld 4
Huidige canon	€ 600	€ 600	-	-
Eind tijdvak	2042	2042	2042	2042
WOZ	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 300.000
BSQ	25%	25%	25%	25%
Inflatie 2017 & 2018	1,30%	2,00%	1,30%	2,00%
Afkoopsom per 1-1-2017				
- Voortdurend tijdvak	€ 9.880	€ 9.880	-	-
- Eeuwigdurend tijdvak	€ 28.560	€ 28.560	€ 28.560	€ 28.560
- Totaal	€ 38.440	€ 38.440	€ 28.560	€ 28.560
Afkoopsom per 1-1-2019				
- Voortdurend tijdvak	€ 9.390	€ 9.520	-	-
- Eeuwigdurend tijdvak	€ 30.760	€ 31.190	€ 30.760	€ 31.190
- Totaal	€ 40.150	€ 40.710	€ 30.760	€ 31.190
Verschil afkoopsom	4,40%	5,90%	7,70%	9,20%

Mogelijkheden om de afkoopsom te bevriezen of beperkt te laten stijgen

Het verschil in de hoogte van de afkoopsommen volgt uit het tijdsverschil tussen twee aanvragen voor een afkoop. Desondanks kan het politiek wenselijk zijn om de afkoopsom gedurende de overstapperiode tot 2020 te bevriezen of beperkt te laten stijgen. Erfpachters verwachten en

begrijpen de stijging van de afkoopsommen mogelijk niet. Overigens blijkt uit raadsvragen van raadslid Boomsma dat hij doordrongen is van het feit dat de afkoopsommen veranderen in de loop van tijd.

Mogelijkheden tot bevriezen van de afkoopsom
Volgens de huidige methodiek wordt contant gemaakt naar het moment van aanvraag. Dit moment kan verschillen. Als gedurende de overstapperiode tot 2020 naar een vast moment contant wordt gemaakt, wordt de afkoopsom bevroren. Als vast moment kunnen (onder meer) de volgende data genomen worden:

- *Begin overstapperiode (1 oktober 2017):*
  Het contant maken naar 1 oktober 2017 sluit het meest aan bij de overstaptool. De overstaptool bevat nog een enigszins globale berekening waarbij contant gemaakt wordt naar 2017, maar niet naar een exacte datum. Daarnaast is 1 oktober 2017 het meest voordelig voor de erfpachter, maar (logischerwijs) het meest nadelig voor gemeente. Bij een gelijkmatige verdeling van het aantal aanvragen tijdens de overstapperiode valt het totale bedrag aan afkoopsommen voor de gemeente circa 4,5% lager uit. Dit percentage zal naar verwachting hoger liggen omdat erfpachters niet geprikkeld worden om snel over te stappen. Als de afkoopsom toch vastligt, kun je immers beter het geld beleggen, op een spaarrekening plaatsen of wachten met het aangaan van een lening.

- *Halverwege overstapperiode (15 november 2018)*
  Indien het midden van de overstapperiode wordt aangehouden, zal het verlies voor de gemeente beperkt zijn (uitgaande van een gelijkmatige verdeling van het aantal aanvragen tijdens de overstapperiode). Voor vroege overstappers werkt dit echter nadelig uit, voor late overstappers voordelig. Dus ook hier geldt dat erfpachters waarschijnlijk zullen wachten met overstappen.

- *Einde overstapperiode (31 december 2019)*
  Als contant gemaakt wordt naar het einde van de overstapperiode is dit ten opzichte van de vastgelegde afkoopwijze nadelig voor alle overstappers. Voor de gemeente is dit voordeliger. Bij een gelijkmatige verdeling van de aanvragen vallen de afkoopsommen voor de gemeente circa 4,5% hoger uit. Deze optie ligt niet voor de hand.

Naast financiële gevolgen heeft het bevriezen van de afkoopsom nog enkele bezwaren. Dit betreft algemene bezwaren en bezwaren specifiek voor de afkoopsommen van het voortdurende en het eeuwigdurende tijdvak:

- *Algemene bezwaren bevriezen afkoopsom:*
  - De wijze van afkoop is vastgelegd in de afkoopinstructie. De afkoopinstructie maakt onderdeel uit van het aanvullend beleid. Om de afkoopinstructie te wijzigingen is een beleidsaanpassing nodig. Gezien de financiële consequenties van de aanpassing is instemming van de raad nodig.
  - De berekeningen van de afkoopsom in het overstapportaal zijn gebaseerd op het moment van aanvraag. Indien de afkoopsom wordt bevroren moet het overstapportaal worden aangepast.
  - Indien de werkelijk inflatie afwijkt van de verwachte inflatie van 2% leidt dit bij een vaste afkoopsom niet tot bijstelling.

- *Bezwaren bevriezen afkoopsom voortdurende tijdvak:*
  - Erfpachters kunnen hun voortdurende canon, los van de overstap, op elk moment afkopen. Ook hier is de afkoopinstructie van toepassing. Als de afkoopwijze alleen wordt aangepast voor de overstap verschilt de hoogte van de afkoopsom voor overstappers en niet-overstappers.
  - Er ontstaan verschillen tussen canonbetalende rechten en afgekochte rechten. Indien de afkoopsom bijvoorbeeld per 1 oktober 2017 wordt bevroren, heeft het canonbetalende recht een voordeel waar een afgekocht recht geen aanspraak op kan maken.
  - Canonbetalingen lopen door tot moment van afkoop. Het bevriezen van de afkoopsom leidt tot dubbele betaling of tot (lastige) correcties.

- *Bezwaren bevriezen afkoopsom eeuwigdurende tijdvak:*
  - Tussen overstappers die voor canon kiezen en die voor afkoop kiezen ontstaan financiële verschillen. Indien bijvoorbeeld per 1 oktober 2017 de afkoopsom wordt bevroren, wordt afkoop financieel aantrekkelijker ten opzichte van canon. Dit geeft ongelijkheid omdat over het algemeen kapitaalkrachtigen beter in staat zijn om af te kopen dan minder kapitaalkrachtigen.
  - Na de overstapperiode tot 2020 kunnen erfpachter nog steeds overstappen, alleen op basis van de uitgangspunten die dan gelden. Indien de afkoopsommen tot 2020 worden bevroren wordt het verschil voor erfpachter die na 2020 overstappen nog groter.

Mogelijkheden om de afkoopsom beperkt te laten stijgen
Naast het bevriezen kan ervoor ook gekozen worden om de afkoopsom beperkt te laten stijgen. De meest voor de hand liggende manier is om de afkoopsommen contant te maken naar 1 oktober 2017 en deze vervolgens vanaf dat moment te indexeren met inflatie. Het indexeren van inflatie heeft enkele voordelen ten opzichte van het volledig bevriezen van de afkoopsommen:

- Indien de afkoopsom (beperkt) stijgt hebben erfpachter een prikkel om vroeg over te stappen. Bij een vaste afkoopsom is deze prikkel er niet.
- Erfpachters begrijpen over het algemeen beter dat bedragen stijgen met inflatie dan dat bedragen stijgen met de rente. Indexatie van de afkoopsom met inflatie sluit (gevoelsmatig) aan bij de indexatie van de canon.
- Het financieel nadeel van de gemeente wordt beperkt als bijvoorbeeld de afkoopsommen per 1 oktober 2017 worden berekend. Bij een werkelijke inflatie van 2% wordt het financieel nadeel van de gemeente 2,5% per jaar in plaats van 4,5% per jaar.

Hoewel het toerekenen van inflatie tegemoet komt aan enkele bezwaren tegen het bevriezen van de afkoopsom, geldt een groot deel van de betreffende bezwaren ook voor het toerekenen van inflatie. De afkoopinstructie en het overstapportaal moeten worden aangepast, er ontstaan verschillen met reguliere afkoop van voortdurende rechten of tussen canonbetalende en afgekochte voortdurende rechten, de verrekening van reeds betaalde canon blijft complex en de verschillen met overstappers die voor canon kiezen of na 2019 overstappen blijven bestaan.

Conclusie en advies

Het verschil in de hoogte van de afkoopsommen volgt uit het tijdsverschil tussen twee aanvraagmomenten. Het grootste verschil ontstaat doordat de gemeente bij een latere afkoop minder rentevoordeel heeft en dit dan ook niet kan doorgeven aan de erfpachter. In de overstaptool is hierom ook aangeven dat de afkoopsom verschilt als op een later moment wordt overgestapt. Het voorkomen van verschillen in de afkoopsom vergt aanpassingen in het beleid en het overstapportaal, heeft financiële consequenties én leidt tot ongelijke behandeling van erfpachters. Indien het desondanks wenselijk is om afkoopsom te bevriezen of minder te laten stijgen, bijvoorbeeld omdat erfpachters de stijging van de afkoopsommen niet begrijpen of verwachten, moeten de volgende keuzes gemaakt worden:

Op welk moment moet de afkoopsom bevroren worden?

Het aanpassen van vastgelegd beleid, zeker op korte termijn, is naar verwachting het meest haalbaar als dit niet nadelig is voor (alle) erfpachters. Indien dit argument wordt gevolgd is 1 oktober 2017 het meest passende moment om de afkoopsom te bepalen. Het meest voordelige moment voor erfpachter is ook het meest nadelige moment voor de gemeente. Bij een gelijkmatige verdeling van de aanvragen vallen de afkoopsommen circa 4,5% lager uit. Dit percentage ligt waarschijnlijk hoger omdat erfpachters niet geprikkeld worden om snel over te stappen.

Alleen de eeuwigdurende afkoopsom bevriezen of ook de voortdurende afkoopsom?

Met name het bevriezen van de voortdurende afkoopsom kent bezwaren. Er ontstaan namelijk verschillen tussen reguliere afkoop en afkoop bij overstap en tussen canonbetalende rechten en reeds afgekochte rechten. Ook het verrekenen van de reeds betaalde canon compliceert de afkoop. Bij afkoop van het eeuwigdurende tijdvak spelen deze bezwaren niet. Het bevriezen van alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak is hierdoor beter toepasbaar. Wel speelt hier dat overstappers die afkopen een voordeel hebben ten opzichte van overstappers die voor canon kiezen of ten opzichte van erfpachters die na 2019 overstappen.

Wel of geen inflatie toerekenen aan de afkoopsommen?

Indien gekozen wordt om afkoopsommen per 1 oktober 2017 te berekenen is het aan te bevelen om deze afkoopsommen wel te indexeren met inflatie. Over het algemeen begrijpen erfpachters dat bedragen stijgen met inflatie (in lijn met de canon). Door indexatie hebben erfpachters een prikkel om vroeg over te stappen. Daarnaast wordt het financieel nadeel van de gemeente beperkt van circa 4,5% per jaar tot circa 2,5% per jaar. Wel moet benadrukt worden dat de bezwaren die gelden voor het bevriezen ook grotendeels gelden voor het toerekenen van inflatie. De inflatie wordt immers toegerekend aan de afkoopsom.