Tussentijdse afkoop van AB2015 rechten - tegen het actuele of tegen het historische rentepercentage en de gevolgen van het eeuwigdurende stelsel voor waardering van grond op de gemeentebalans

1 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

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 in de tussentijd 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 in de tussentijd 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.

De formule van optie b (canon/historische canonpercentage) is gelijk aan de grondwaarde. Als de canon stijgt met de inflatie zal de vooruitbetaalde canon gelijk zijn met de grondwaarde vermenigvuldigd met de inflatie.

*Bijvoorbeeld: een gronduitgifte van € 100.000 vindt plaats tegen een canonpercentage van 3,00%. De canon wordt dan € 3.000. .De inflatie in jaar 1 is 1%. De canon wordt dan in jaar 1 € 3.000*1,01=€ 3.030. De canon kan in jaar 1 worden afgekocht tegen € 101.000 namelijk € 3.030/3%. Dat is gelijk aan gronduitgifte*inflatie=€ 100.000*1,01*

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 dezelfde afkoopsom berekend: € 1.800 / 3,0% = € 60.000
Met methode b. (afkopen tegen historisch percentage) krijgen alledrie deze erfpachters een verschillende 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 waard 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).

Daarnaast is te hopen dat de grondwaardecommissie komt met zo'n formule dat het canonpercentage nooit onder de 2% (en zeker niet onder de 1%) zal komen, omdat dan de berekening van de vooruitbetaalde canon tot hele hoge uitkomsten leidt.

Het is in een eeuwigdurend stelsel het meest logisch dat de vooruitbetaalde canon contant gemaakt wordt tegen het actuele canonpercentage. Zeker als na een lange tijd (bijvoorbeeld na 50 jaar) de canon vooruitbetaald wordt, heeft het historische canonpercentage helemaal geen relatie meer met de toekomstige canonopbrengsten. Dit heeft echter wel grote gevolgen voor de waardering van grondwaarde op de gemeentebalans. In beginsel moet grond namelijk gewaardeerd worden tegen de marktwaarde. De marktwaarde van grond is afhankelijk welke canon (of welke vooruitbetaalde canon of afkoopsom) in de toekomst wordt ontvangen. Daarom wordt in het tweede deel van deze notitie besproken op welke wijze grond gewaardeerd moet worden op de balans onder het huidige voortdurende stelsel en het eeuwigdurende stelsel en welke boekwinsten en verliezen er kunnen gaan ontstaan.

2 Gevolgen voor de gemeentebalans

Waardering van de grondwaarde op de gemeentebalans in het huidige voortdurende erfpachtstelsel

Canonbetalende grondwaarde

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is opgenomen dat er een commissie voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV.

Onder de huidige voortdurende erfpachtstelsels is de canon gebaseerd op de grondwaarde. De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De grond die in erfpacht wordt uitgegeven is daardoor een activum met economisch nut, omdat er een erfpachtvergoeding wordt ontvangen. De grond mag daarom tegen historische kostprijs op de gemeentebalans worden gezet. Op de erfpachtgrond wordt niet afgeschreven, tenzij er sprake is van een duurzaam lagere marktwaarde. De canon is hierdoor vooral een vergoeding ter dekking van de rentelasten voor de lening die aangegaan is om de grond aan te kopen. De balans van de gemeente ziet er daarom bij een canonbetalend voortdurend erfpachtrecht zo uit.

Balans			
Grondwaarde canonbetalende rechten	100	Lening	100

Door de grond tegen de historische grondwaarde op de balans te zetten, wordt helemaal geen rekening gehouden met de toekomstige opbrengsten die gegenereerd kunnen worden met die grond.

Afgekochte grondwaarde

De jaarlijkse canon kan ook voor een tijdvak ineens vooruitbetaald (of afgekocht) worden. De Commissie BBV heeft in februari 2013 in de notitie Erfpacht in het BBV aangegeven hoe de gemeente Amsterdam financieel om gaat met de afkoopsommen. De ontvangen afkoopsom van de erfpacht wordt direct in de reserve afkoopsommen gestort. De reserve afkoopsommen dient ter financiering van de grondwaarde waarvan de canon is afgekocht. Hiermee wordt de lening die afgesloten is om de afgekochte grondwaarde aan te kopen afgelost.

Als van het canonbetalende recht met een grondwaarde van 100 de canon wordt afgekocht, ziet de gemeentebalans er zo uit.

Balans			
Grondwaarde canonbetalende rechten	0	Lening	0
Grondwaarde afgekochte rechten	100	Reserve afkoopsommen	100

Voor een erfpachtrecht waarvan de canon is afgekocht, heeft de gemeente de lening afgelost en is daarvoor in de plaats eigen vermogen ontstaan in de vorm van de reserve afkoopsommen.

Eind 2014 ziet daardoor de gemeentebalans er zo uit:

Balans (in € miljarden)			
Grondwaarde canonbetalende rechten	1,8	Lening	1,8
Grondwaarde afgekochte rechten	4,6	Reserve afkoopsommen	4,6
	6,4		6,4

De grondwaarde van eeuwigdurende erfpachtrechten waarvan de canon vooruit is betaald (is afgekocht)

Bij de afkoop van de eeuwigdurende erfpacht is sprake van een vergelijkbare situatie als in het voortdurende erfpachtstelsel, maar nu is de contante waarde van de toekomstige erfpacht ineens ontvangen en zal in de toekomst ook alleen in uitzonderlijke gevallen zoals bij een bestemmingswijziging nog opbrengsten worden ontvangen uit het erfpachtrecht. BBV artikel 63 lid 4 vermeldt: "Gronden in eeuwigdurende erfpacht worden gewaardeerd tegen registratiewaarde." Gronden in eeuwigdurende erfpacht worden gewaardeerd tegen registratiewaarde. Dit omdat de economische eigendom niet meer bij de erfverpachter berust. De waardering van deze objecten worden niet geheel op nihil gesteld, maar bijvoorbeeld op € 1 per m2, 100m2 of 1000m2. De reden hiervoor is dat het van belang is dat de overheid een goed inzicht van de bezittingen heeft in geval van bijvoorbeeld het wijziging van bestemming recht heeft op een aanvullende som. **Aangezien in veel gevallen niet geregistreerd is hoeveel m2 een erfpacht recht is en soms het vloeroppervlak belangrijker is dan de kavelgrootte voor een erfpachtrecht, wordt voorgesteld om een registratiewaarde te hanteren van € 1 per recht.**

De grondwaarde van eeuwigdurende canonbetalende erfpachtrechten

Voor canonbetalende erfpachtrechten die eeuwigdurend zijn uitgegeven geldt eveneens de zeer lage registratiewaarde. Er wordt daarom een verlies geleden als de betreffende grond een hogere verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs heeft.

Het recht op de eeuwigdurende canon heeft uiteraard wel een bepaalde financiële waarde en die kan worden bepaald door de canon contant te maken tegen een disconteringsvoet. Als die eeuwigdurende canon contant wordt gemaakt tegen een disconteringsvoet die hoger is dan het historische canonpercentage ontstaat een langlopende vordering op de balans die lager is dan de

verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Als die eeuwigdurende canon contant gemaakt wordt tegen een disconteringsvoet die lager is dan het historische canonpercentage ontstaat een langlopende vordering op de balans die hoger is dan de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Hierdoor ontstaat een boekwinst (disconteringsvoet is hoger dan het historische canonpercentage) of boekverlies (disconteringsvoet is lager dan het historische canonpercentage).

Balans			
Grondwaarde canonbetalende rechten	1	Lening	100
langlopende vordering	?	Boekwinst/verlies	?

Met de commissie BBV moet overlegd worden tegen welke disconteringsvoet de canon contant gemaakt moet worden

Als later de canon vooruitbetaald wordt (afgekocht wordt) , moet de langlopende vordering van de balans verdwijnen omdat er in de toekomst geen canon meer wordt ontvangen. Als de vooruitbetaalde canon (afkoopsom) hoger of lager is dan de langlopende vordering ontstaat een boekwinst of boekverlies.

De hoogte van de disconteringsvoet, is mede afhankelijk van de keuze of de vooruitbetaalde canon tegen het historisch canonpercentage of het actuele canonpercentage contant wordt gemaakt. Bij toepassing van het historische canonpercentage blijft de relatie met de lening bestaan en kan beargumenteerd worden dat de disconteringsvoet even hoog mag zijn dan het historische canonpercentage, waardoor de langlopende vordering even hoog is dan de lening waardoor er geen boekwinst of boekverlies ontstaat.

Bij hantering van het actuele canonpercentage is de relatie met de lening helemaal verdwenen en zal er een boekwinst of boekverlies ontstaan op het moment dat de disconteringsvoet hoger of lager is dan het historische canonpercentage.

Financiële gevolgen van de overstap van afgekochte erfpachtrechten van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel

Volgens de BBV moet bij afkoop van een eeuwigdurend erfpacht het verschil tussen de waardering vóór de afkoop (dus de historische grondwaarde in het voortdurende stelsel) en de registratiewaarde in het jaar van afkoop als lasten wordt verantwoord.

Wat er moet gebeuren in de Amsterdamse situatie bij de overstap met de reserve afkoopsommen die gevormd is in het voortdurende erfpachtrecht is niet opgenomen in de BBV. De reserve afkoopsommen moet altijd op hetzelfde niveau blijven als de grondwaarde van afgekochte rechten in het voortdurende stelsel. Als gevolg hiervan ontstaat vanwege de onttrekking van de reserve afkoopsommen een bate die even hoog is als de last die ontstaat door de afboeking van de grondwaarde.

Als een afgekocht voortdurend recht met een grondwaarde van € 100 opnieuw wordt afgekocht in het eeuwigdurende stelsel dan heeft dit voor de balans en de resultatenrekening de volgende gevolgen.

Balans			
Grondwaarde afgekochte rechten	1	Reserve afkoopsommen	1

Voor de resultatenrekening heeft dit de volgende financieel neutrale gevolgen:

Onttrekking reserve afkoopsommen	99
afboeking grondwaarde	-99
	0