Erfpachtgrondwaarden, leningen en ondergrenzen in eeuwigdurende afkoopsommen

In deze notitie verken ik de gevolgen en uitvoeringsvragen ten gevolge van de opname van de grondwaarde bij ondergrens als ondergrens voor eeuwigdurende afkoopsommen bij zowel een eerste uitgifte in eeuwigdurende erfpacht als bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

A. Inleiding / uitgangspunten (afkoopinstructie zie eindnoot 1)

De (erfpacht)grondwaarde die bij een uitgifte aan de grondexploitant wordt uitgekeerd, wordt binnengemeentelijke "geleend". Tegenover de rente over de schuld aan de gemeente en de beheerskosten staat de canon. De schuld wordt niet afgelost tenzij bij afkoop van de canon; dan wordt de schuld volledig afgelost. Voor zover de afkoopsom hoger is dan de schuld komt het surplus ten gunste van het erfpachtresultaat; dit was het geval bij al-dan-niet verlengde afkoop bij uitgifte (afkoopsom 50 jaar bedroeg voor 2000 ±104% van de grondwaarde). Voor zover de afkoopsom lager is dan de schuld (tussentijdse afkoop) wordt het deficit ten laste van het erfpachtresultaat gebracht. In beide gevallen is er geen schuld meer (behoudens in geval van een canonbetalende uitbreiding in een grondexploitatiegebied).

Bij voortdurende erfpacht ziet een afkoopsom alleen op het lopende 50-jarige tijdvak, waarna in elk opvolgend tijdvak opnieuw canoninkomsten volgen, die een eventueel boekverlies in het voorgaand compenseren.

Bij eeuwigdurende erfpacht zijn er na afkoop geen canoninkomsten meer (tenzij bij wijziging van het recht). Tegen die achtergrond was de gedachte achter de ondergrens voor eeuwigdurende afkoopsommen, dat de afkoopsom altijd voldoende zou moeten zijn om de schuld volledig af te lossen (geen boekverliezen) als element van de compensatie van het verlies van canoninkomsten die in de bepaling van de hoogte van de afkoopsom betrokken is.

B. Toepassing afkoop na eerste uitgifte in eeuwigdurende erfpacht

Voor een bij eerste uitgifte eeuwigdurend gevestigd erfpachtrecht waarvan de canon alleen eenmalig èn voor de eeuwigheid kan worden afgekocht, werkt de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte als ondergrens van de afkoopsom precies zoals beoogd (art. 3 leden 1, en 3). De combinatie van de leden 2, 3 en 4 garanderen dat de afkoopsom kort na uitgifte niet hoger maar ook niet lager is dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte.

C. Toepassing afkoop na overstap voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Voor een voortdurende erfpachtrecht, dat op eeuwigdurende erfpacht overstapt, ligt de uitwerking van de ondergrens complexer en schiet die soms ten dele aan het doel voorbij boekverliezen bij afkoop te vermijden:

1. Afkoop na einde voortdurend tijdvak (art. 3. leden 1 en 3)
   a. Canon voortdurende erfpacht is bij uitgifte afgekocht (voor woningen verplicht in periode 1980-2000) tegen bedrag van tenminste de grondwaarde bij uitgifte (surplus afhankelijk van afkoopinstructie en eventuele verlenging tijdvak AB1994).

      De schuld aan de gemeente is geheel afgelost. Hoewel er derhalve geen reden meer bestaat voor het hanteren van een ondergrens bij eeuwigdurende afkoop na afloop van het voortdurende tijdvak, blijft die ondergrens onverkort van toepassing. Als de grondwaarde bij uitgifte hoger is dan berekende eeuwigdurende afkoopsom treedt de ondergrens ten onrechte in werking en betaalt/betalen de (opvolgende) erfpachter(s) te veel (de gemeente wordt meer dan gecompenseerd).

   b. Canon voortdurende erfpacht is in het tijdvak afgekocht tegen een lagere afkoopsom dan de grondwaarde bij uitgifte.

      De schuld aan de gemeente is geheel afgelost, waarbij het verschil tussen de grondwaarde bij uitgifte en de ontvangen afkoopsom ten laste van het erfpachtresultaat is gebracht. Hoewel er derhalve boekhoudkundig geen reden meer bestaat voor het hanteren van een ondergrens bij eeuwigdurende afkoop na afloop van het voortdurende tijdvak, blijft die ondergrens onverkort van toepassing. Dat is in dit geval in lijn met de strekking van de ondergrens als de eeuwigdurende afkoopsom lager zou zijn dan de restwaarde van de schuld die ten laste van het erfpachtresultaat is gebracht.

Erfpachtgrondwaarden, leningen en ondergrenzen in eeuwigdurende afkoopsommen

Voor zover de grondwaarde bij uitgifte hoger is dan de restschuld over het voortdurende tijdvak, die op zijn beurt hoger is dan de berekende eeuwigdurende afkoopsom treedt de ondergrens deels ten onrechte in werking en betaalt/betalen de (opvolgende) erfpachter(s) te veel (de gemeente wordt meer dan gecompenseerd).

De vraag is of de afkoopinstructie gewijzigd of aangevuld moet worden om te voorkomen dat de ondergrens ten onrechte toepassing krijgt

2. Afkoop tussen datum overstap en einde voortdurend tijdvak (art. 3 leden 5 en 6)
   a. Canon voortdurende erfpacht is bij uitgifte afgekocht . De schuld aan de gemeente is geheel afgelost. Voor een ondergrens bestaat geen reden meer ongeacht de hoogte van de eeuwigdurende afkoopsom. De factor AT is dan ook nihil en bijgevolg geldt geen ondergrens.
   b. Canon voortdurende erfpacht is tussentijds afgekocht. De schuld aan de gemeente is geheel afgelost, waarbij het verschil tussen de grondwaarde bij uitgifte en de ontvangen afkoopsom ten laste van het erfpachtresultaat is gebracht. Voor een ondergrens bestaat boekhoudkundig geen reden meer, maar naar de strekking wel voor zover de berekende eeuwigdurende afkoopsom lager mocht zijn dan de restwaarde van de schuld die ten laste van het erfpachtresultaat is gebracht.

      De factor AT is desondanks nihil en bijgevolg geldt er geen ondergrens.

      Voor zover de restschuld over het voortdurende tijdvak hoger is dan de berekende eeuwigdurende afkoopsom betaalt/betalen de (opvolgende) erfpachter(s) te weinig (de gemeente wordt onvoldoende gecompenseerd).
   c. Canon voortdurende erfpacht wordt niet afgekocht , maar uitsluitend de eeuwigdurende canon.

      De factor AT is in deze gevallen nihil en bijgevolg geldt geen ondergrens.

      Voor zover de grondwaarde bij uitgifte hoger is dan de berekende eeuwigdurende afkoopsom betaalt/betalen de (opvolgende) erfpachter(s) te weinig (de gemeente wordt onvoldoende gecompenseerd). Dit kan strategisch afkoopgedrag oproepen.

De vraag in de gevallen b. en c. is of de afkoopinstructie gewijzigd of aangevuld moet worden om te voorkomen dat de ondergrens ten onrechte niet wordt toegepast

   d. Als wel een ondergrens geldt, dan is de vraag welke eeuwigdurende afkoopsom daarvoor maatgevend is. De afkoopsom uit de basisformule C/P ziet immers op de nominale waarde naar het moment van overstap/premature afkoop ①, waarna die tot einddatum tijdvak voor inflatie wordt gecorrigeerd op basis van 2% (doelinflatie ECB) ② om vervolgens netto contant gemaakt te worden tegen een aan de reële rente en inflatieverwachting gekoppelde disconteringsvoet van 4,5% ③.

Welk bedrag is maatgevend voor het toepassen van de ondergrens: ③ het bedrag dat bij overstap wordt betaald; ② de berekende waarde die de afkoopsom op de einddatum verondersteld wordt te hebben ① of de nominale waarde van het moment van overstap ?

---

1) afkoopinstructie onderdeel B: Afkoop van de canon van eeuwigdurende erfpachtrechten
   Artikel 3 Afkoop van de canon
   1. Als op een erfpachtrecht algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule:

      $$A = \frac{C}{P}$$

      waarin voorstelt:
      A... : de afkoopsom;
      C... : het op het moment van aanvraag geldende bedrag van de canon;
      P... : het op het moment van aanvraag geldende canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht.
   2. Bij nieuwe gronduitgifte is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Ook wanneer afkoop plaatsvindt in de eerste twee jaar nadat nieuwe gronduitgifte heeft plaatsgevonden, is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waartegen het erfpachtrecht is uitgegeven.

Erfpachtgrondwaarden, leningen en ondergrenzen in eeuwigdurende afkoopsommen

3. Als de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in lid 1 lager zou zijn dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven in voortdurende dan wel in eeuwigdurende erfpacht, dan is de afkoopsom (A) gelijk aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.
4. Wanneer sprake is van een "projectontwikkelaarsregeling" zoals bedoeld in artikel 3 van het Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016, vastgesteld door de Gemeenteraad op 22 juni 2016, is, gedurende de looptijd van deze "projectontwikkelaarsregeling", de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waarop de canon bij uitgifte is gebaseerd. Wanneer de afkoopsom wordt voldaan voordat de periode waarvoor de canon is betaald is verstreken, wordt op de afkoopsom de door de projectontwikkelaar aan de gemeente betaalde canon in mindering gebracht naar rato van de nog niet verstreken periode waarvoor de canon is voldaan.
5. Indien afkoop plaatsvindt van de canon van een naar de AB 2016 overgestapt erfpachtrecht, waarvoor tot de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht, een andere canon van toepassing is dan de eeuwigdurende canon, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule:

$$A = AT + \frac{C}{P} \times \frac{(1+i)^t}{(1+d)^t}$$

waarin voorstelt:

A... : de afkoopsom;
AT. : de afkoopsom voor de resterende periode tot de einddatum van het oude tijdvak, zoals bedoeld in artikel 4 van dit besluit. Indien de afkoopsom voor het oude tijdvak was afgekocht, is AT gelijk aan nul.
C... : het voor inflatie gecorrigeerde bedrag van wat de eeuwigdurende canon zou zijn op het moment van afkoop;
P... : het actuele canonpercentage voor eeuwigdurende erfpacht;
i.... : het indexpercentage voor de betreffende canonsoort, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
d... : de disconteringsvoet, zoals de gemeente vaststelt voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
t.... : het aantal jaren tussen het moment van vooruitbetaling, en de datum wanneer de eeuwigdurende canon gaat gelden

Indien AT niet gelijk is aan nul, kan de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in dit lid niet lager uitvallen, dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven.
6. Indien afkoop plaatsvindt van de canon van een naar de AB 2016 overgestapt erfpachtrecht, waarbij alleen de canon wordt afgekocht voor de periode vanaf de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht, wordt de afkoopsom berekend door toepassing van de formule, zoals is opgenomen in lid 5 van dit artikel, waarbij voor AT een bedrag gelijk aan nul wordt genomen.
7. Wanneer een erfpachtrecht met AB 2016 wijzigt in de gevallen die zijn genoemd in artikel 20 lid 1a van de AB 2016, kan dat een canonherziening tot gevolg hebben. Wanneer de canon vóór deze herziening voor de duur van het erfpachtrecht is afgekocht, is de erfpachter een afkoopsom verschuldigd voor de canonwijziging als gevolg van de door de erfpachter gevraagde wijziging van het erfpachtrecht. De aanvullende afkoopsom is gelijk aan de wijziging van de erfpachtgrondwaarde, die ten grondslag ligt aan de canonwijziging.
8. Wanneer een erfpachtrecht met AB 2016 wijzigt, zoals bedoeld is in lid 7, waarbij de canon tot de in de erfpachtakte opgenomen einddatum van het tijdvak van het oorspronkelijke voortdurende erfpachtrecht was afgekocht, maar waarbij de canon voor de periode daarna niet is afgekocht, moet voor de canonwijziging, voor de periode waarvoor is afgekocht, een aanvullende afkoopsom worden voldaan. Deze aanvullende afkoopsom wordt berekend op de wijze van artikel 4 lid 3 van deze instructie.