Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Keuzes afkoopbeleid AB2015

Aan	WG Financiële Effecten
Van	Project Vernieuwing Erfpacht (werkgroep financieel beleid)
Kopie aan	
Datum	24 augustus 2015

Gevraagde beslissing:

1. **kennisnemen van het huidige afkoopbeleid**
2. **kennisnemen van de problematiek van de afkoop van de 10/25 jaar vaste canon onder de AB2000**
3. **Instemmen met optie c. of d. voor de 25-jaar vaste afkoopcanon**
4. **Instemmen met optie c. of d. voor de 10-jaar vaste afkoopcanon**

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

Ad 2. kennisnemen van de problematiek van de afkoop van de 10/25 jaar vaste canon onder de AB2000

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 formule voor AB2015 (afkoopsom = canon / percentage), 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 tot het einde van het tijdvak 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 actuele disconteringsvoet(afkooppercentage), waarbij er rekening wordt gehouden met het indexeringsregime
- ➔ Vaste canon: afkoop door huidige canon netto-contant te maken tegen een actuele disconteringsvoet (afkooppercentage), waarbij er rekening wordt gehouden met het indexeringsregime ()
- ➔ 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 10- en 25-jarige canon ligt dit complexer, omdat (op het afkoopmoment) nog niet bekend is, wat de toekomstige canon binnen het lopende tijdvak is. Onder de huidige afkoopinstructie speelt dit probleem niet, omdat de afkoopsom onder de AB2000-instructie niet wordt gebaseerd op de lopende canonverplichting, maar wordt afgeleid van de grondwaarde in de erfpachtakte.

Er zijn momenteel zo'n 1.500 à 2.000 AB2000-rechten met een 10- of 25-jaar vaste canon. De meeste 10/25-jaar vaste canons die vóór 2014 totstandkwamen, zijn ontstaan bij de CHET naar AB2000 door 3 taxateurs. Vanaf 2014 wordt er ook bij nieuwe gronduitgifte regelmatig gekozen voor de 10- of 25-jaar vaste canon.

Ad 3. Instemmen met optie c. of d. voor de 25-jaar vaste afkoopcanon
Het verloop van de 25-jaar vaste canon is makkelijker te benaderen dan van de 10-jaar vaste canon. Voor de 25-jaar vaste canon geldt:

- Bij afkoop in de laatste 25 jaar van het 50-jrg tijdvak is de canon een vaste canon, waarvan de hoogte exact bekend is (dit speelt pas vanaf ca. 2025)
- Bij afkoop in de eerste 25 jaar is de toekomstige canon de huidige, plus de nieuwe canon na indexeringsmoment, gebaseerd op de SGW-indexatie en een inschatting van het dan actuele canonpercentage (deze afkoopvorm komt voor tot ca. 2042)

Voorstel is daarom om, bij vooruitbetaling van een AB2000-recht met een 25-jaar vaste canon, de afkoopsom te baseren op:

- De NCW van de huidige canon gedurende de huidige canonvaste periode
- De NCW van de verwachte canon in de opvolgende canonvaste periode

Om de "afkoopcanon" te bepalen, is dus een benadering van het toekomstige canonpercentage bij de 25-jrl herziening nodig.

Voor de inschatting van het dan actuele canonpercentage kan worden gekozen uit de volgende varianten:

a. Het destijds (bij uitgifte of CHET) gehanteerde 25-jr vaste canonpercentage
   - Nadeel: dat wijkt hoogstwaarschijnlijk af van het straks in 2025 of later te gebruiken 25-jr vaste percentage
   - Nadeel: daarmee maak je voor de 2e 25-jr-periode oneigenlijk onderscheid tussen canons die door taxateurs dan wel via gemeentelijke bepaling tot stand zijn gekomen
b. Het nu actuele canonpercentage voor de 25-jaar vaste canon
   - Nadeel: de nu actuele momentopname correspondeert niet met het straks in 2025 of later te gebruiken 25-jr vaste percentage
c. Een langjarig gemiddelde van het 25-jr vaste canonpercentage
   - Nadeel: ook dit gemiddelde correspondeert waarschijnlijk niet met het straks in 2025 of later te gebruiken 25-jr vaste percentage, maar valt waarschijnlijk wel beter uit dan wanneer je de toekomstige canon benaderd door een (historische of actuele) momentopname
d. Aansluiten bij het actuele AB2015-canonpercentage voor de vaste canon
   - Voordeel: sluit aan bij GWC voor vaste canon, en heeft daarmee enige objectieve status
   - Nadeel: het betreft nu een AB2000-herziening voor 25 jaar, terwijl het GWC-percentage geldt voor AB2015-canons met een oneindige looptijd
e. De afkoopsom berekenen alsof het een indexcanon was (zoals de AB2000-instructie eigenlijk doet)
   - Voordeel: dit doen we al 15 jaar…
   - Nadeel: negeert vaste karakter van de 25-jr vaste canon, en wijkt af van de voorgestelde canongebaseerde afkoopsystematiek
   - Nadeel: het is nu eenmaal geen geïndexeerde canon…

Voorstel: kiezen voor optie c. of d.

Ad 4. Instemmen met optie c. of d. voor de 10-jaar vaste afkoopcanon

Voor de 10-jaar vaste canon ligt dit complexer, omdat de canon voor het lopende tijdvak nog 3x of 4x sterk kan wijzigen op de 10-jrl aanpassingsmomenten.
Wel wordt deze 10-jaar vaste canon telkens gebaseerd op de dan actuele rentevoet, vermenigvuldigd met de reeds bekende "grondwaarde".
De 10-jaarlijkse herzieningen spelen vanaf 2011 en duren voort tot ca. 2057.
Voorstel is daarom om, bij vooruitbetaling van een AB2000-recht met een 10-jaar vaste canon, de afkoopsom te baseren op:

- De NCW van de huidige canon gedurende de huidige canonvaste periode
- De NCW van de verwachte canon in de opvolgende canonvaste periodes

Om de "afkoopcanon" te bepalen, is dus een benadering van het toekomstige canonpercentage bij de 10-jrl herziening nodig. Voor de inschatting van het dan actuele canonpercentage kan worden gekozen uit de volgende varianten:

a. Het destijds (bij uitgifte of CHET) gehanteerde 10-jr vaste canonpercentage
   - Nadeel: dat wijkt hoogstwaarschijnlijk af van het straks te gebruiken 10-jr vaste percentage
   - Nadeel: daarmee maak je voor de 2e t/m 4e 10-jr-periode oneigenlijk onderscheid tussen canons die door taxateurs dan wel via gemeentelijke bepaling tot stand zijn gekomen
b. Het nu actuele canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon

- Nadeel: de nu actuele momentopname correspondeert niet met het straks daadwerkelijk te gebruiken 10-jr vaste percentage

c. Een langjarig gemiddelde van het 10-jr vaste canonpercentage
   - Nadeel: ook dit gemiddelde correspondeert waarschijnlijk niet met het straks daadwerkelijk te gebruiken 10-jr vaste percentage, maar valt waarschijnlijk wel beter uit dan wanneer je de toekomstige canon benaderd door een (historische of actuele) momentopname

d. Aansluiten bij het actuele AB2015-canonpercentage voor de vaste canon
   - Voordeel: sluit aan bij GWC voor vaste canon, en heeft daarmee enige objectieve status
   - Nadeel: het betreft nu een AB2000-herziening voor 10 tot 40 jaar, terwijl het GWC-percentage geldt voor AB2015-canons met een oneindige looptijd

e. De afkoopsom berekenen alsof het een indexcanon was (zoals de AB2000-instructie eigenlijk doet)
   - Voordeel: dit doen we al 15 jaar…
   - Nadeel: negeert vaste karakter van de 10-jr vaste canon, en wijkt af van de voorgestelde canongebaseerde afkoopsystematiek
   - Nadeel: het is nu eenmaal geen geïndexeerde canon…

Voorstel: kiezen voor optie c. of d.