Aftopping canon bij afkoop
BE, 13 augustus 2007

In januari heeft de gemeente vastgesteld, dat dij toepassing van de ABCD-formule, de nieuwe canon niet hoger mag zijn dan wat deze canon zou zijn bij nieuwe uitgifte.
Dit wordt als volgt berekend:

nieuwe canon = huidige canon + (GW wijziging * canonpercentage)

De nieuwe beleidsregel voegt daaraan toe:

nieuwe canon < (GW totale recht * canonpercentage)

Voor canonbetalende rechten is dit duidelijk, maar voor afgekochte rechten ligt dit gecompliceerder. Want bij afgekochte rechten is er niet rechtstreeks “de” canon bekend, laat staan hoe deze aftopping zich vertaalt in de afkoopsom.

Bij wijziging van bestemming/bebouwing van een afgekocht recht geldt:

Nieuwe afkoopsom = huidige afkoopsom + GW (wijziging) * canonpercentage * 0,5 * afkoopfactor

Als we willen aftoppen, dan moet ook voor afgekochte rechten de volgende toets uitgevoerd worden:

nieuwe canon = huidige canon + (GW wijziging * canonpercentage), mits
nieuwe canon < (GW totale recht * canonpercentage)

De meerwaarde kan vervolgens met eenzelfde percentage afgetopt worden, als dat de canonverhoging zou worden afgetopt.

Een voorbeeld (dikgedrukt is toevoeging sinds de beleidswijziging canonmaximering):

Huidige canon	€ 380
Canonpercentage	4%
Meerwaarde	€ 5.000
Waarde bij nieuwe uitgifte	€ 12.500
Maximale canon	**€ 500 (= 12.500 * 4%), dus maximale ruimte canonverhoging is € 120 (= € 500 - € 380)**
Canonverhoging cf. ABCD	€ 200 (= 5.000 * 4%), **maar wordt afgetopt tot € 120, zodat de nieuwe canon € 500 wordt**

Stel dat dit recht afgekocht zou zijn:

Aanvullende afkoopsom	€ 5.000 * 4% * afkoopfactor, maar:
Maximering afkoopsom	**€ 5.000 * 60% * 4% * afkoopfactor (herkomst 60%: de canon stijgt agv aftopping met € 120 ipv € 200, dus slechts met 60%)**

In de afkoopsheet zijn al deze factoren bekend, behalve de huidige canon. In Hermes staat voor afgekochte rechten wel de afkoopcanon (de canon op het moment van afkoop destijds) maar niet de op dit moment relevante canon (indien er sindsdien geïndexeerd zou zijn).

Er zijn een aantal mogelijkheden voor de vraag, hoe we de canon voor het maximeren van afgekochte rechten moeten berekenen:

a. Niet aftoppen; naar de letter van de beleidswijziging wordt immers alleen “de canon” afgetopt, en dus niet de afkoopsom;
b. Aftoppen o.b.v. de afkoopcanon (die in Hermes bekend is);
c. Aftoppen o.b.v. een “schaduwcanon”: de schaduwcanon is de canon op dit moment, in het geval dat deze sinds de uitgifte (of andere wijziging in Hermes), met dezelfde factor als de schaduwgrondwaarde zou zijn geindexeerd;
d. Aftoppen o.b.v. een fictieve “maatwerkcanon”, i.t.t. optie c. wordt hierbij de werkelijke indexatie sinds begin tijdvak berekend;

Onderstaand beoordeel ik deze opties op de volgende criteria:

- eerlijk naar de erfpachter toe;
- financieel gevolg voor meerwaarde BE;
- automatiseerbaar in afkoopsheet en in Hermes;
- hoeveelheid werk voor erfpachtbeheerder en/of BA-er;
- nauwkeurigheid van de berekende canon

Optie	Eerlijk	Financieel BE	Automatisering	werk BA/BE	nauwkeurig
A niet aftoppen	–	+	+	+	n.v.t.
B obv afkoopcanon	0	0	+	0	-
C obv schaduwcanon	+	-	+	0	0
D obv maatwerkcanon	++	-	-	-	+

Het grote nadeel van optie A is, dat daarmee de maximeringsregeling alleen voor canonbetalende rechten, en niet voor afgekochte rechten geldt. Hierdoor worden erfpachters met afgekochte rechten benadeeld en ongelijk behandeld t.o.v. canonbetalers.
Optie D, berekening van een maatwerkcanon leidt tot de meest nauwkeurige uitkomst, maar is heel lastig te automatiseren, en zal tot meer werk voor BE leiden.
De opties B en C maken qua automatisering en werk voor BE niets uit: in beide gevallen moet er één canonbedrag uit Hermes in de afkoopsheet worden overgenomen, waarna de afkoopsheet alles doorrekent.

Voorstel: in de afkoopsheet uitwerken van optie C: tussentijdse afkoopsom-aftopping o.b.v. "schaduwcanon".

Aandachtspunt: Alle veranderingen in de afkoopsheet moeten t.z.t. ook in Hermes worden opgenomen.