



Een te dure afkoop van de erfpacht

EEN TERUGBLIK OP HET VOORUITBETALEN VAN DE ERFPACHTCANON IN AMSTERDAM

Advies Bouw- en Grondkosten

Rob de Wildt, 24-2-2023

Inhoud

Samenvatting	1
Inleidend	3
Opeenvolgende Algemene Bepalingen	3
De afkoopformule, 1992-2017	4
Ontwikkeling van de afkoopsom 1990-2000	5
Extern onderzoek en advies, 1992, 2006 en 2007	7
De periode 2000-2016.....	9
Balk en splinter: een aanpassing in 2012	11
Fixering van het canonpercentage, 2015 en 2017.....	12
Nieuw beleid in 2017: het overvragen stopt niet	13
Afkopen om hoge inflatie voor te zijn?	14
Conclusies over dertig jaar afkopen, 1992-2022	16
BIJLAGEN	18
BIJLAGE 1 WERKING AFKOOPFORMULE 1992-2017	18
BIJLAGE 2 UITGANGSPUNTEN VOOR HET BELEID VANAF 2000	19
BIJLAGE 3 VERLOOP CANONPERCENTAGE EN INFLATIE	20

Samenvatting

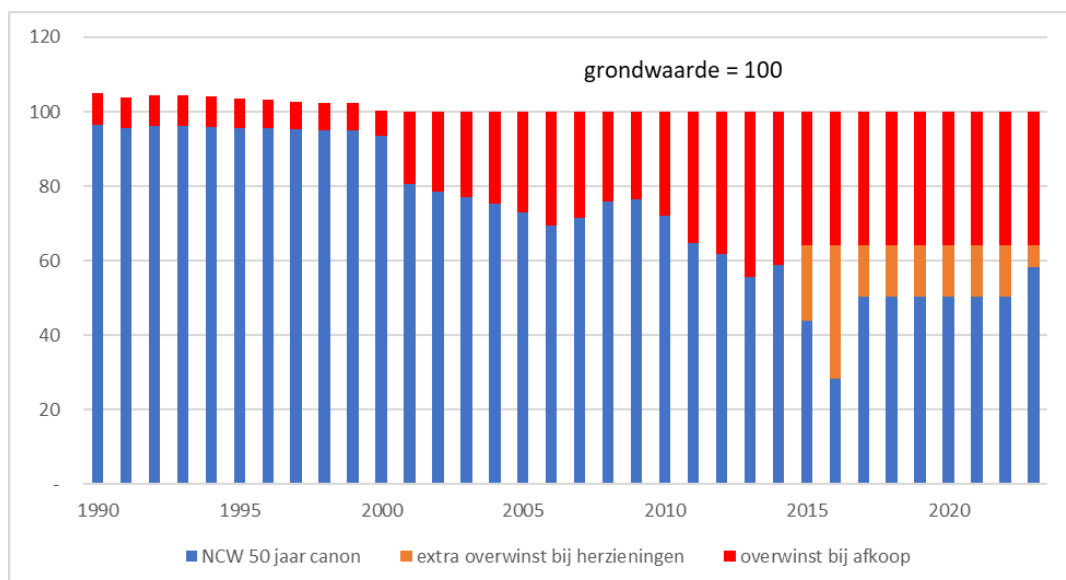
Het erfpachtregime van Amsterdam kent sinds 1937 de mogelijkheid om in plaats van een jaarlijkse canon eenmalig de erfpacht voor een heel tijdvak vooruit te betalen. Dat geldt voor de voortdurende erfpacht, met opeenvolgende tijdvakken. Sinds enkele jaren kan dat ook voor de eeuwigdurende erfpacht, waarvoor dan dus eenmalig wordt betaald.

Bij de voortdurende erfpacht is het principe van afkopen, c.q. vooruitbetalen, dat dit bedrag de toekomstige jaarlijkse erfpachtcanons vertegenwoordigt. We zijn nagegaan hoe deze praktijk van afkopen zich sinds 1992 heeft ontwikkeld. De gemeente Amsterdam hanteerde hiervoor rekenformules, die zonder nadere uitleg in besluiten van B&W werden gepubliceerd. Tussen 1992 en 2017 werd een kapitalisatiefactor bepaald om vanuit de hoogte van de canon en de resterende jaren van het tijdvak de afkoopsom te berekenen. In 2017 is een nieuwe formule toegepast die de contante waarde van de toekomstige canons berekent.

Tussen 1992 en 2000 kwam de kapitalisatiefactor bij aanvang van het tijdvak van 50 jaar uit op ongeveer 105% van de grondwaarde, waarbij in de periode 1995-2000 bovendien het afkopen verplicht werd. Een afkoopsom hoger dan de grondwaarde, dat was moeilijk uit te leggen. Vanaf 2000 werd de afkoopsom daarom gefixeerd op 100% van de grondwaarde, door het afkooppercentage als parameter in de afkoopformule te manipuleren. Maar ook deze 100% is veel te hoog. Dat hebben hoogleraren al in 1992 duidelijk beschreven: in de orde van 80% van de grondwaarde zo logisch zijn. Vanaf 2000 ging het canonpercentage steeds verder omlaag. De discrepantie tussen de afkoopsom bij aanvang tijdvak en de contante waarde van 50 jaar canonbetalingen werd daardoor steeds groter. Ook in 2006-2008 was er kritiek vanuit de buitenwereld dat de afkoopsom veel te hoog was.

De gemeente ging echter onverdroten voort in haar beleid. Het oordeel van het Gerechtshof in 2011, op basis van een advies uit 2008, werd genegeerd. De parameters voor de afkoopformule werden vanaf 2013 verder zo aangepast dat de gefixeerde 100% grondwaarde als afkoopsom in stand bleef. Daarmee werd een overwinst gerealiseerd op het afkopen van de erfpacht, die vooral voor de eerste 20 jaar van het 50-jarige tijdvak aanzienlijk was.

Overwinst voor de gemeente Amsterdam door afkoop = grondwaarde bij nieuwe uitgaven en herzieningen bij nieuw tijdvak. Vanaf 2001 steeds meer discrepantie tussen deze afkoopsom en de netto contante waarde.



Omdat in de periode van 2000 tot heden 3 tot 4 miljard aan afkoopsommen zijn geïnd zullen erfpachters in de orde van 500 tot 750 miljoen teveel hieraan hebben betaald.

Vanaf 2010 kon de afkoopformule juist later in het tijdvak, met minder dan 20 jaren resterend, iets gunstiger uitpakken voor de erfpachter. Dat vormde voor de gemeente wel aanleiding om daar een correctie toe te passen om de afkoopsom te verhogen. Dit versterkt het beeld dat de afkooppraktijk sterk erop gericht was in het voordeel van de gemeente te rekenen. De onbegrijpelijkheid van de afkoopformules voor de erfpachter geeft de gemeente hierin vrij spel. Afkoopsommen waren voor de erfpachter niet na te rekenen. In de periode 2010-2017 raakte het erfpachtstelsel steeds verder uit het lood. De gemeente hield met noodgrepen in de berekening van erfpachtcanons en afkoopsommen de inkomsten uit erfpacht hoog.

Die praktijk wordt in de afkoopinstructie 2017 nog eens expliciet uitgewerkt. Er wordt eindelijk netjes een formule (4.1) ingevoerd om de contante waarde van de erfpacht te berekenen, die bij aanvang van het tijdvak in de orde van 70% van de grondwaarde uitkomt. Maar om dat te ondervangen wordt daarnaast meteen een tweede formule (4.2) toegevoegd die de afkoopsom bij aanvang weer op 100% van de grondwaarde zet. Het enige argument daarvoor is dat de Amsterdamse gemeenteraad in 2000 dit als een uitgangspunt heeft vastgesteld, zonder goede uitleg of onderbouwing.

De gang van zaken bij de vaststelling van afkoopinstructies en daarbij toegepaste parameters is een nadrukkelijk vertoon van overmacht van de gemeente Amsterdam ten opzichte van de erfpachter. Met aanzienlijke overwinsten als resultaat.

Dit vraagt om correcties in het gevoerde en te voeren erfpachtbeleid. Het afkoopbeleid is nooit onderwerp van discussie geweest in de Amsterdamse gemeenteraad en ook nooit aan een onafhankelijk advies onderworpen. De gemeenteraad kan dit zich aanrekenen, want dit is zeer in het nadeel van de erfpachters geweest.

Concreet dient nu allereerst formule 4.2 in de actuele afkoopinstructie doorgehaald te worden. Zo vervalt ook het foute principe dat in 2000 is vastgelegd. Daarnaast moet de gemeente onderzoeken hoe de erfpachters gecompenseerd gaan worden voor de te hoge afkoopsommen, met name in de periode 2000 tot heden.

Tenslotte heeft ook de afkoopprocedure meer helderheid, meer toelichting, meer flexibiliteit en duidelijke termijnen. Veel erfpachters moeten mogelijk financiering aantrekken voor de afkoopsom. Bij meer reële afkoopsommen kan de animo toenemen. De gemeente moet daar adequaat op kunnen inspelen, ook in het eigen belang om geld vrij te maken voor grote investeringsopgaven in de stad.

Inleidend

De gemeente Amsterdam kent een grootschalig erfpachtregime, waarbij zo'n 80% van de bebouwing op gemeentegrond staat waarvoor de erfpachter hetzij jaarlijks een canon betaalt, hetzij deze canon voor een lange tijd vooruit heeft betaald. We gaan hier na hoe die praktijk van vooruitbetalen zich heeft ontwikkeld. In 1937 is dit als een mogelijkheid is ingevoerd, maar we beperken ons hier tot de praktijk die vanaf 1992 verder is geformaliseerd. Daardoor is sinds 1992 goed te analyseren wat de werking ervan was en kunnen we het effect ervan beoordelen.

De gegevens voor deze analyse zijn in hoofdzaak ontleend aan raadsstukken, gemeentebblad en website van de gemeente Amsterdam.

De aanleiding voor deze analyse is de jarenlange praktijk van het vooruitbetalen van 50 jaar erfpachtcanons tegen de volle grondwaarde. Gedurende 25 jaar werkte de gemeente met een enkele formule die die praktijk formaliseerde. In 2016-2017 is de eeuwigdurende erfpacht en de overstapregeling voor lopende erfpachtcontracten ingevoerd. Daarbij werd ook de vooruitbetaling vernieuwd, maar met behoud van het vooruitbetalen van 50 jaar tegen de grondwaarde.

Het afkopen van de erfpacht is een onderbelicht thema in de discussie over erfpacht. De grondwaardebepaling staat centraal, zowel bij nieuwe gronduitgiften als bij erfpachtherzieningen na afloop van het tijdvak. En het is een thema dat wordt beheerst door ingewikkelde formules, waarvan de werking voor leken ondoorgrondelijk is. We zullen zien dat dit leidt tot vreemde uitkomsten.

Van medio jaren 90 van de vorige eeuw tot heden is er een voortdurende discussie tussen gemeente en erfpachters over de erfpachtvoorwaarden en erfpachtherzieningen. In procedures tegen de gemeente delven erfpachters veelvuldig het onderspit: de gemeente krijgt veel vrijheid om tussentijds bepalingen te wijzigen en eenzijdig de grondwaarde en afkoopsommen te bepalen.

Opeenvolgende Algemene Bepalingen

Tot 1937 kon de Amsterdamse erfpachter alleen jaarlijks de erfpachtcanon betalen. Dat was bovendien een vast bedrag voor 75 jaar. In de Algemene Bepalingen 1937 kwam de optie de erfpachtcanons vooruit te betalen. Daarbij stelt de gemeente als uitgangspunt: *De afkoopsom wordt door Burgemeester en Wethouders in overleg met den erfpachter bepaald op zoodanig bedrag als noodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.*¹ Deze bepaling bleef ongewijzigd in de AB1955 en AB1966.

Bij de AB 1994 heeft de raad ermee ingestemd enig overleg met de erfpachter uit te schakelen: ***Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.***² Daarnaast introduceert de gemeente in de AB 1994 de mogelijkheid om de canon voor 100 jaar af te kopen, via de afkoop van een verlengd eerste tijdvak.³ Rond de invoering van de AB1994 werd het beleid dat bij de gronduitgifte het eerste tijdvak van 50 jaar bij uitgifte moest worden afgekocht.

¹ Gemeente Amsterdam, AB 1937 voortdurende erfpacht, artikel 8, lid 2; Gemeente Amsterdam, AB 1955 voortdurende erfpacht, artikel 6, lid 2; Gemeente Amsterdam, AB 1966 voortdurende erfpacht, artikel 9, lid 2.

² Gemeente Amsterdam, AB 1994 voortdurende erfpacht, artikel 10, lid 2.

³ Gemeente Amsterdam, AB 1994 voortdurende erfpacht, artikel 11

Vervolgens hebben de AB 2000 een identieke bepaling. Maar de mogelijkheid om voor 100 jaar af te kopen wordt weer afgeschaft.

De AB 2016 voor eeuwigdurende erfpacht tenslotte kent een vergelijkbare bepaling, maar eenvoudiger geformuleerd: *De gemeente stelt de afkoopsom vast op een zodanig niveau als naar haar oordeel nodig is om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen canon.*⁴

Een consistente lijn in het beleid voor afkoop van de erfpacht is dat de afkoopsom de gemeente schadeloos moet stellen voor de derving van de canon. In de praktijk die in de loop van de tijd zich heeft ontwikkeld blijkt dit echter meer en meer een zeer ruime schadeloosstelling te zijn geworden.

De afkoopformule, 1992-2017

Vanaf 1937 werd de afkoopsom via een ambtelijke werkinstructie berekend. Eind 1990 kwam B&W met een nota Modernisering Erfpachtstelsel⁵, waarin het volgende werd gesteld:

De afkoopsom bij variërende looptijden werd tot nu toe vastgesteld met behulp van een werkinstructie. De laatste tijd worden nogal eens vragen gesteld over de wijze van vaststelling van deze afkoopsommen. Ons College zal de te gebruiken formules bij besluit vastleggen, zodat voor een ieder kenbaar zal zijn hoe de gemeente de afkoopsom vaststelt. Het berekenen van de afkoopsom is dan een zaak van uitvoering, evenals het aangaan van de overeenkomsten, waarbij de vooruitbetaling wordt vastgelegd.

In 1992 heeft de gemeente daarom voor het eerst een rekenformule openbaar gemaakt over de berekening van de afkoopsom.⁶ Enige toelichting over de totstandkoming van formule ontbreekt.

De formule bestaat uit drie componenten waarmee via een vermenigvuldigingsfactor (multiplier) van de canon de afkoopsom (A) wordt berekend, afhankelijk de actuele jaarcanon (C) en van het aantal jaren (t) dat wordt afgekocht (van 50 tot 1):

Figuur 1 Afkoopformule 1992, met kleine wijzigingen gehanteerd tot 2017

$$A = \frac{C}{2} \times \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} \times \frac{(1+i)^{1/2}}{(1+i)^{1/2} - 1}$$

Jaarlijks wordt hiervoor een afkooppercentage (i) door B&W gepubliceerd, dat echter tot 2001 gelijk was aan het canonpercentage. De formule is een variant van de kapitalisatiemethode, die begin jaren '90 nog de dominante waarderingmethode in het vastgoed was. In de formule wordt de halfjaarlijkse canon vermenigvuldigd met een factor voor de nog resterende looptijd van het erfpacht tijdvak en een multiplier (kapitalisatiefactor) die de hoofdsom bepaalt. Naarmate het canon- c.q. afkooppercentage daalt wordt deze multiplier hoger.

Het is opvallend, zo zullen we later ook zien, dat in deze formule inflatie en discontering geen direct herkenbare rol spelen (zie bijlage 1). Met aanpassingen is deze formule toegepast totdat in 2017 een nieuwe afkoopinstructie wordt vastgesteld, waarin ook de afkoop van de dan nieuw ingevoerde eeuwigdurende erfpacht is opgenomen.

⁴ Gemeente Amsterdam, *AB 2016 eeuwigdurende erfpacht*, artikel 8, lid 2.

⁵ B&W gemeente Amsterdam, *Modernisering Erfpachtstelsel 1990*, 15 november 1990.

⁶ B&W gemeente Amsterdam, *Constructie voor de berekening van afkoopsommen bij vooruitbetaling van erfpachtcanons*, vastgesteld op 15 mei 1992.

Het wordt vanaf 1991 ook mogelijk om in plaats van 50 jaar voor 100 jaar vooruit te betalen. De afkoopsom wordt dan 25% hoger dan die voor de eerste 50 jaar.

In 1994 verscheen een versie aangepast aan de AB 1994 en in 1997 een update om te zorgen dat de stadsdelen niet zouden afwijken van dit gemeentelijk beleid.

In de periode 1995-2000 heeft de gemeente Amsterdam bij de gronduitgifte van woningen afkoop voor tenminste 50 jaar verplicht gesteld. In 1995 vermeldt de nota Gemeentelijk Grondprijsbeleid voor het eerst dat afkoop van de erfpacht voor woningen verplicht is. Ook blijkt in de jaren 1993-1995 het residueel rekenen voor nieuwe uitgften zijn beslag te hebben gekregen, terwijl dit in 1992 voor de gemeente nog een twijfelachtige methode was. Een en ander was het gevolg van het loslaten van de richtlijnen van het rijk (het blauwe en bruine boekje) waardoor de gemeente zelf financieel verantwoordelijk werd voor grondexploitaties en de gemeente de kosten van saneren en bouwrijp maken in grondexploitaties niet langjarig wilde voorschieten en financieren, wat het geval zou zijn bij een jaarlijkse canonbetaling. Met de verplichte afkoop kon de gemeente de lening voor de grondkosten aflossen, de exploitatiewinst bij uitgifte realiseren en het erfpachtsysteem in stand houden.

De nota 1995 legt overigens ook vast dat voor herziening van erfpacht bij bestaande bouw een depreciatie van 40% moet worden gehanteerd. Dit gebeurde daarvoor ook al maar werd hier vastgelegd.

Vanaf 2001 is de canon in de afkoopformule nader gespecificeerd als 'schaduwgrondwaarde' maal het canonpercentage bij uitgifte, aansluitend op de nieuw vastgestelde AB2000.⁷ Bij deze AB, als uitvloeisel van een 'Operatie Groot Onderhoud' in het erfpachtbeheer, wordt ook vastgelegd dat de afkoopsom voor 50 jaar niet **hoger** mag zijn dan de grondwaarde. De uitgangspunten voor de aanpassingen in 2000 waren in het programmakkoord van 1998 al aangekondigd.⁸ Daarin werd over afkopen vermeld: *Bij de nieuw af te sluiten contracten zullen burgers bijvoorbeeld een budgettaire neutrale keuze krijgen tussen jaarlijkse betaling en afkoop*. Dat was een afwijking van het in de jaren daarvoor ingevoerde beleid dat bij gronduitgifte het tijdvak van 50 jaar moest worden afgekocht.

Ontwikkeling van de afkoopsom 1990-2000

In de jaren '1990 was gebleken dat deze afkoopsom vaak boven de grondwaarde lag, hetgeen niet goed begrepen werd. Onderstaande tabel laat zien hoe deze afkoopsom voor het tijdvak van 50 jaar meerdere procenten boven de grondwaarde uitkwam.

Als we simuleren hoe de canon zich zou ontwikkelen in 50 jaar op basis van inflatie en dit met een disconteringsvoet terugrekenen voor de resterende duur van het tijdvak krijgen we de netto contante waarde van de canons die te vergelijken is met de afkoopsom voor het tijdvak. Bij het verloop van het canonpercentage van 8,5% naar 6,5% blijkt de afkoopsom gemiddeld 7,5% boven de netto contante waarde van de canon te liggen. Dit is natuurlijk afhankelijk van de gekozen parameters.⁹

⁷ B&W gemeente Amsterdam, *Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor de vooruitbetaling van de canon*, 28 maart 2001.

⁸ Programmakkoord 1998-2002, PdvA, GroenLinks, VVD en D66, 14 april 1998

⁹ Hierbij is gerekend met een inflatie van 2%, een vijfjaarlijkse aanpassing van de canon en een disconteringsvoet die 2% boven het canon- c.q. afkooppercentage ligt.

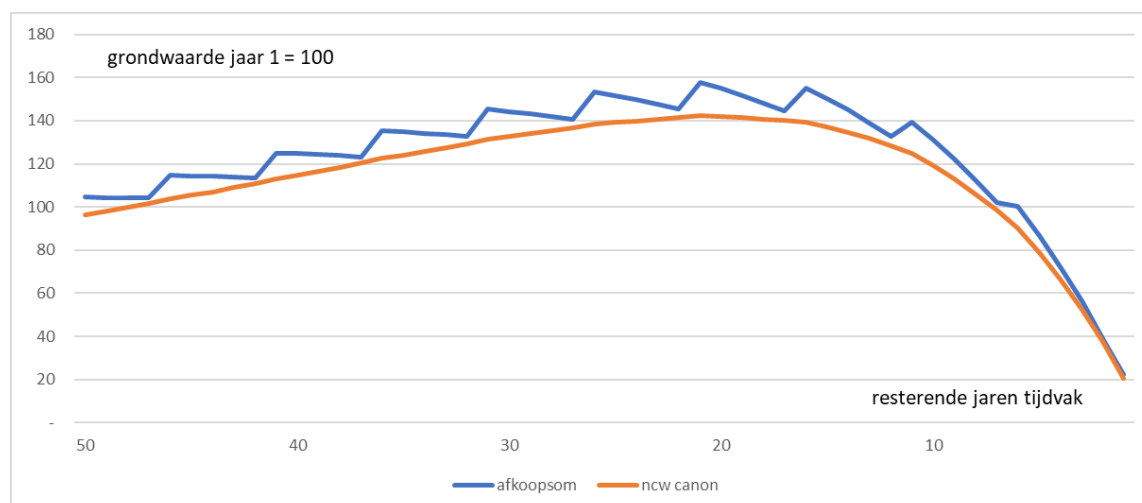
Figuur 2 Werking afkoopformule voor een grondwaarde van 100 in de jaren '1990: bij dalend canonpercentage stijgt de multiplier en blijft de afkoopsom voor 50 jaar nagenoeg constant

	canon% = afkoop%	multiplier	afkoopsom 50 jaar	CW 50 jaar canons
1990	8,80%	11,93	104,98	96,52
1991	8,00%	12,96	103,70	95,64
1992	8,50%	12,30	104,53	96,29
1993	8,50%	12,30	104,53	96,29
1994	8,20%	12,69	104,05	96,03
1995	7,90%	13,10	103,52	95,73
1996	7,70%	13,40	103,15	95,51
1997	7,50%	13,70	102,75	95,26
1998	7,30%	14,02	102,33	94,99
1999	7,30%	14,02	102,33	94,99
2000	6,50%	15,44	100,35	93,61

Het is op zichzelf opvallend dat de prijs voor 50 jaar vooruit betalen en de grondwaarde elkaar niet zoveel ontlopen. Dat heeft sterk te maken met de hoge canonpercentages in deze periode.

Opvallend is ook dat gedurende zo'n dertig jaar in het tijdvak de afkoopsom bij deze canonpercentages nominaal aanzienlijk oploopt, tot zo'n 40% boven de grondwaarde in het begin. Figuur 3 geeft dit weer, bij de theoretische veronderstelling dat gedurende 50 jaar dit canonpercentage op eenzelfde hoog niveau zou blijven. Dat komt omdat de met inflatie oplopende canon een verhogend effect op de afkoopsom heeft terwijl door een hoge disconteringsvoet de verkorting van het resterende tijdvak minder zwaar aantelt. Het laat ook zien dat bij hoge canonpercentages direct afkopen voor de erfpachter voordelen biedt.

Figuur 3 Voorbeeld van het nominale verloop van afkoopsom gedurende het tijdvak van 50 jaar in de jaren '1990, vergeleken met de netto contante waarde van de canon over het resterende tijdvak. De canon wordt 5-jaarlijks aangepast aan de prijsontwikkeling, dit veroorzaakt de sprongen in de afkoopsom



Het verloop van de afkoopsom gedurende het tijdvak van 50 jaar is echter dynamisch. De canon wordt tot 2001 vijfjaarlijks en daarna jaarlijks aangepast aan de inflatie. En ook het afkooppercentage verandert jaarlijks. Daardoor kan de afkoopsom stijgen en dalen ten opzichte van het uitgetekende verloop zoals dat in figuur 3 is weergegeven. Dat geldt ook voor de contante waarde van de canons, die stijgt met de inflatie en met een dalende disconteringsfactor en daalt met het verloop van de jaren. Dit onvoorspelbare verloop vormt een extra complicatie voor de erfpachter, die toch al moeite zal hebben om de afkoopformule te doorgronden.

Extern onderzoek en advies, 1992, 2006 en 2007

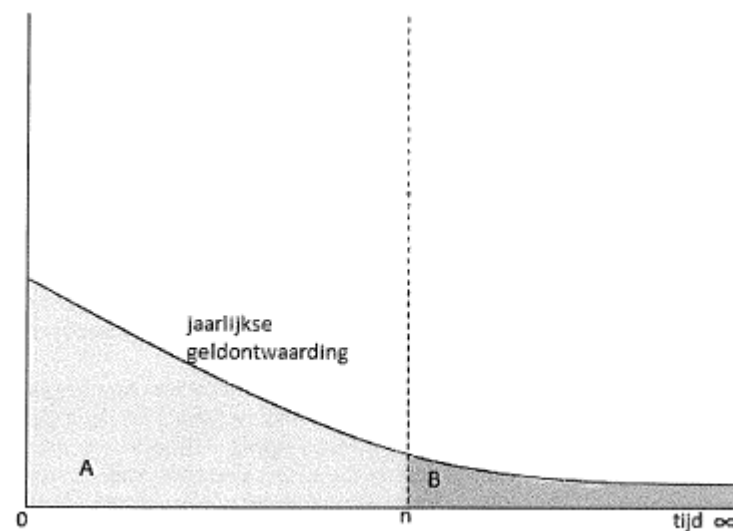
Het publiceren van de afkoopinstructie in 1992 ging vooraf aan de invoering van de residuele grondprijsberekening, die in de jaren 1993-1995 geleidelijk vorm krijgt. In 1992-1993 publiceerde SBV, de voorloper van de ASRE, een rapport over het canonpercentage, dat in opdracht van de gemeente Amsterdam werd opgesteld.¹⁰

Een eerste conclusie in dat rapport is *dat de waarde van het erfpachtrecht voor een bepaalde duur nooit meer kan bedragen dan de grondwaarde. Indien dat recht wordt verkocht tegen een afkoopsom, dan moet die afkoopsom lager liggen dan de grondwaarde.*

Het rapport maakt verschillende berekeningen voor de waarde van een 50- of 100-jarig erfpachtrecht, afgeleid van de grondwaarde bij uitgifte. De hoogte van de inflatie en disconteringsvoet leidt vooral voor het tweede tijdvak van 50 jaar, dus voor de overgang van 50 naar 100 jaar tot sterk uiteenlopende uitkomsten. De waarde daarvan varieert van 4% tot 25% van het eerste tijdvak.

Een figuur in dat rapport en in de nieuwere rapporten over canonpercentages die ASRE in 2003 en 2021 publiceerde illustreert de opdeling van de grondwaarde over achtereenvolgende tijdvakken. Het erfpachtrecht voor eerste tijdvak heeft veruit het grootste aandeel in die grondwaarde, maar is altijd maar een deel van de grondwaarde. De verdeling over de tijdvakken is afhankelijk van de hoogte van canonpercentage en disconteringsvoet.

Figuur 4 Illustratie ASRE van de verdeling van de grondwaarde in een deel A en B over twee tijdvakken¹¹



Figuur 3: Splitsing erfpachtwaarde van grondwaarde

Voor 1992 concludeert het rapport dat met de gemeentelijke uitgangspunten de afkoopsom bij een grondwaarde van 100 op 96 zou moeten liggen in plaats van 104,5 en dat ook het canonpercentage van 8,5% te hoog is. Bij deze situatie zou de afkoopsom voor het tweede tijdvak van 50 jaar niet meer dan 4% van de grondwaarde mogen bedragen, terwijl de gemeente met 25% rekent.

¹⁰ Ankum, L., B.Kruijt, D.Needham, L. Uittenbogaard, *Waardebepaling Erfpachtrecht, Advisering over enkele aspecten van het Amsterdamse erfpachtstelsel*, SBV, Amsterdam, december 1992.

¹¹ Uit Konadu, D, A. Marquand L. Uittenbogaard, *Vaststelling van canonpercentages*, ASRE, Amsterdam, 2021.

In het onderzoek wordt ook een formule uitgewerkt om de afkoopsom voor een verschillende tijdsduur van het erfpachtrecht te berekenen, die sterk afwijkt van de formule in de gemeentelijke constructie van 1992. In deze formule wordt de contante waarde gevolgd van de toekomstige kasstroom (discounted cashflow methode), die in de jaren '80 in Nederland breed haar intrede had gedaan. Deze formule luidt:

$$E_0 = \sum_{t=0}^{n-1} \frac{C_0(1+i)^t}{(1+D)^t}$$

Deze formule geeft de afkoopsom als de waarde van het erfpachtrecht (E) als somming van (t) jaar canons, met (i) geïndexeerd, na correctie voor een disconteringsvoet (D). Het is simpelweg de totaalsom van te derven canons, conform de definitie in de algemene bepalingen van de gemeente.

Tenslotte beveelt SBV ook aan om met een residuele grondprijsberekening te werken bij gronduitgifte. Tot dan toe was het gebruikelijk om met vaste grondprijzen per woningtype te werken, als uitvloeisel van het grondprijzbeleid dat het rijk vanaf de jaren '1950 voerde.

De gemeentelijke reactie aan het eind van het SBV-onderzoek is in het licht van de geschiedenis opvallend. Want bij het residueel rekenen stelt de gemeente grote vraagtekens, bij nieuwbouw en nog meer bij bestaande bouw, waarna het in de jaren daarop toch wordt ingevoerd. En voor de hoogte van de afkoopsom wordt niet ingegaan op het verschijnsel dat deze hoger kan uitvallen dan de grondwaarde. De hoge toeslag van 25% voor de tweede periode van 50 jaar is gewoon het gevolg van andere parameters. Men geeft aan dat het afkopen van de erfpacht de aantrekkelijkste betalingsvorm is, waarbij in het midden blijft of dit voor de gemeente of de erfpachter geldt.

Een onderzoek in 2006 van RIGO voor de Vereniging Eigen Huis concludeerde over de afkoopsom: *“Alles overziend is de eigenaar-bewoner in Amsterdam slecht af. Door de afkoopsom voor 50 jaar op de grondwaarde te bepalen betaalt de erfpachter stelselmatig meer dan in andere gemeenten. De varianten met een vaste canonbetaling zijn onnodig duur. De jaarlijks geïndexeerde canon lijkt nog de minst ongunstige optie.”*¹²

In de zaak Honnebier, een erfpachtherziening in 1996 die leidt tot een rechtszaak die tot in 2011 duurt, zien we de stellingname van dit SBV rapport terug. Deskundigen stellen in 2008 vast dat de waarde van een 50-jarig erfpachtrecht gesteld moet worden op 80% van de grondwaarde¹³. Deze 80% zou dan ook overeenkomen met de afkoopsom om dat erfpachtrecht ineens te betalen. Dit percentage spoort qua orde van grootte ook met de contante waarde van de canonbetalingen bij het door deskundigen gehanteerde canonpercentage van 5,5%¹⁴. Bij deze 80% voor de eerstkomende 50 jaar krijgt ook de gemeentelijke toeslag van 25% voor een tweede tijdvak van 50 jaar een logische grondslag.

¹² RIGO Research en Advies, *“Kavel te huur, kavel te duur”*, Amsterdam 2006, p.23

¹³ Advies van deskundigen, Prof. Koeman, Prof. Seijffert, M. de Groot, 24 december 2008, bij arrest Gerechtshof Amsterdam, ECLI:NL:GHAMS:2011:BT6895. De contante waarde berekening is weergegeven in bijlage III van het advies.

¹⁴ De deskundigen rekenden hier in omgekeerde richting: met dit canonpercentage van 5,5% zou de gemeente in 50 jaar 80% van de grondwaarde vergoed krijgen. De gemeente hanteerde in 1996, de peildatum voor de berekening, een canonpercentage van 7,7%.

Gemene deler van onderzoeken en adviezen is dat de afkoopsom voor een tijdvak van 50 jaar lager moet zijn dan de grondwaarde. Amsterdam heeft dit tot op heden niet willen erkennen.

De periode 2000-2016

In 2000 krijgt als aangegeven een 'Operatie Groot Onderhoud' zijn beslag.¹⁵ Deze leidt tot meerdere aanpassingen in het erfpachtstelsel. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd, met een matiging ten opzichte van de inflatie, "omdat deze anders dubbel in rekening wordt gebracht". Voor het afkopen komt er een maximering van de afkoopsom op de grondwaarde en vervalt het verplicht afkopen voor nieuwbouwwoningen. Naast de geïndexeerde canon komen er twee andere vormen van canonbetaling, met een 10 jaar respectievelijk 25 jaar vaste canon.

Uit het rapport 'Operatie Groot Onderhoud'

Onevenwichtigheden in het bestaande stelsel.

Met name voor de indexering van de canon met de volledige inflatie geldt, dat de canonlast voor de erfpachter hoog is ten opzichte van het financieel gezien meer verantwoorde afkopen. De canon is hierbij gebaseerd op de leningfonds rente, waarin reeds een bepaalde inflatievergoeding is opgenomen. Wanneer nu de canon periodiek wordt verhoogd met de geconstateerde inflatie, wordt de inflatie feitelijk tweemaal in rekening gebracht.

De canonlast bij de andere twee vormen van canon betalen (vaste canon, afkopen) wordt bepaald door verwachtingen over toekomstige economische ontwikkelingen. Een andere onevenwichtigheid is de manier waarop de afkoopsom wordt bepaald. Deze is hoger dan de grondwaarde en daardoor moeilijk te verklaren. Daarbij is afkopen voor nieuwbouwwoningen verplicht. Ook dit komt de acceptatie van het stelsel niet ten goede.

Er zijn nu drie opties voor canonbetaling: met jaarlijkse indexering van de canon, met een 10 jaarlijkse herziening van een vast canonpercentage en met een 25-jaarlijkse herziening van zowel canonpercentage als grondwaarde. Bij de jaarlijkse indexering wordt gerekend met CPI min 1%.¹⁶

De afkoopsom wordt gemaximeerd op de grondwaarde, maar wordt tegelijkertijd ook op 100% gefixeerd, zo laat het eerste punt in de financieel-economische systematiek in het genomen raadsbesluit zien:¹⁷

Besluit:

- I de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud (Gemeentebblad 2000, bijlage A) voor kennisgeving aan te nemen;
- II inzake de financieel-economische systematiek in te stemmen met:
 - het uitgangspunt van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar;
 - de erfpachter de navolgende betalingsmogelijkheden te bieden:
 1. vooruitbetaling van de canon voor vijftig jaar, waarbij de afkoopsom bij uitgifte gelijk is aan de grondwaarde;

¹⁵ B&W gemeente Amsterdam, *Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud*, 4 januari 2000.

¹⁶ Deze korting op de inflatie zorgt ook ervoor dat in de loop van 50 jaar de canonontwikkeling en de ontwikkeling van de schaduwgrondwaarde aansluit bij een depreciatie van 40% voor bestaande bebouwing. De korting wordt ook doorgevoerd voor de vijfjaarlijkse canonverhoging bij oudere erfpachtcontracten. Een aanbieding voor de canonherziening einde tijdvak gebaseerd op de schaduwgrondwaarde zou zodoende leiden tot minder grote schokken in de canon.

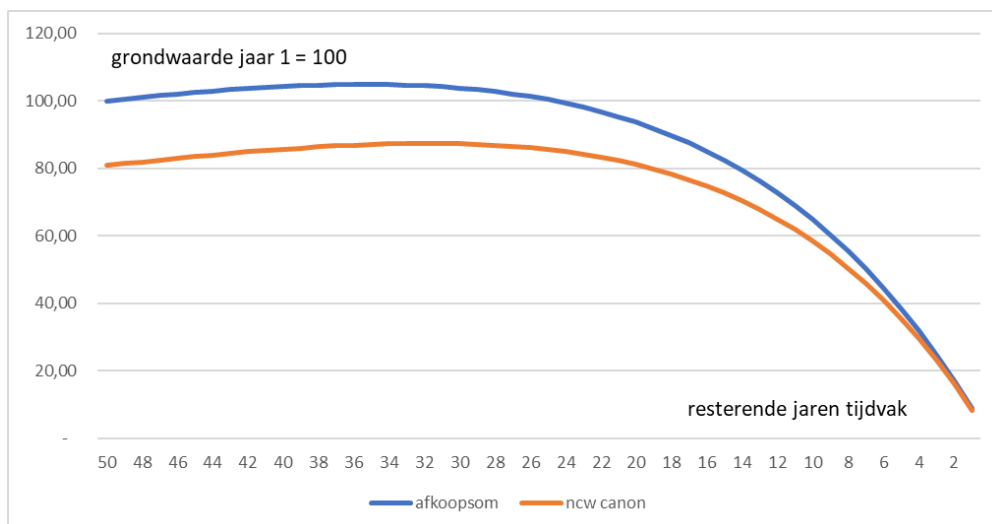
¹⁷ Gemeenteraad, 4 januari 2000: "*Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot onderhoud*, p.32, II-1."

Dat is ook verwerkt door een jaarlijkse aanpassing van het afkooppercentage, dat voortaan afwijkt van het canonpercentage. Hierdoor kwam de afkoopsom bij uitgifte uit op de grondwaarde. De afkoopformule bleef hierbij ongewijzigd. De fixatie op de grondwaarde is bijzonder. De gemeente heeft zich niet gerealiseerd dat bij een dalend canonpercentage de afkoopsom ter hoogte van de grondwaarde fors hoger ligt dan de contante waarde van 50 jaar canons. Dat wordt versterkt door de matiging in de indexering met 1%. Al in 2001 ligt de contante waarde van 50 jaar canons op 80% van de grondwaarde en is dit besluit sterk in het nadeel van de erfpachter. De conclusie moet hier worden getrokken dat het gedefinieerde uitgangspunt van het afkopen, namelijk het afkopen van toekomstige canonbetalingen, voor de gemeente geen primair doel was.

Bij de dalende canonpercentages gaat de grondwaarde en dus de afkoopsom steeds verder afwijken van de netto contante waarde van de canonbetalingen. De onderstaande figuur 5 laat dit verloop zien voor het eerste kwartaal van 2005, bij een canonpercentage dat is gezakt naar 4,01% en een afkooppercentage van 3,3%. De veel lagere contante waarde van de canons is een gevolg van de lagere CPI-indexering in combinatie met het lagere canonpercentage. Doordat ook de disconteringsvoet meedaalt komt de contante waarde later in het tijdvak boven de afkoopsom.

De eerste helft van het tijdvak is de afkoopsom te hoog, waarna dit omslaat in een voordeel voor het afkopen. De discrepantie tussen afkoopsom en contante waarde van 50 jaar canon neemt in de periode 2001-2016 constant toe. Het canonpercentage loopt met een onderbreking in de jaren 2006-2009 steeds verder naar beneden, tot een extreem minimum van 0,24% voor sommigen woningbouwplannen eind 2016.

Figuur 5 Verloop van afkoopsom gedurende het tijdvak van 50 jaar in 2001 volgens formule, vergeleken met de netto contante waarde van de canon over het resterende tijdvak



Indexcanon stijgt jaarlijks met CPI-1%, disconteringsvoet 2% boven canonpercentage, jaarlijkse inflatie = 2%

Met de dalende canonpercentages dalen in de latere jaren vanzelfsprekend ook de te derven canons waarvoor de afkoopsom wordt berekend. Hierdoor ontstaat een steeds grotere discrepantie tussen de afkoopsom uit de afkoopformule en de contante waarde van de te derven canons.

Figuur 6 Werking afkoopformule voor een grondwaarde van 100 in de jaren 2001-2016: bij dalend canonpercentage stijgt de multiplier en blijft de afkoopsom voor 50 jaar nagenoeg constant

	canon%	afkoop%	multiplier	afkoopsom 50 jaar	CW 50 jaar canons
2001	5,49	5,27	18,21	100,00	80,73
2002	5,00	4,64	19,99	100,00	78,68
2003	4,69	4,23	21,32	100,00	77,10
2004	4,38	3,81	22,83	100,00	75,33
2005	4,01	3,30	24,93	100,00	72,93
2006	3,56	2,65	28,08	100,00	69,49
2007	3,83	3,04	26,12	100,00	71,62
2008	4,47	3,93	22,38	100,00	75,87
2009	4,56	4,05	21,94	100,00	76,39
2010	3,89	3,13	25,69	100,00	72,07
2011	3,04	1,85	32,89	100,00	64,66
2012	2,79	1,44	35,85	100,00	61,95
2013	2,29	1,78	33,37	100,00	55,59
2014	2,53	1,78	33,37	100,00	58,81
2015	1,58	3,28	63,33	100,00	43,89
2016	0,88	3,28	113,70	100,00	28,19

Canon- en afkooppercentage 1^e kwartaal van ieder jaar. In 2014 werd een minimum canonpercentage voor nieuwe uitgften ingevoerd van 3%, dat echter nog niet voor alle bouwplannen gold. Ook werd vanaf 2013 een afwijkend canonpercentage voor de afkoopberekening toegepast (eerst 3%, later 4%) met bijhorend afkooppercentage om bij gronduitgifte op de grondwaarde uit te komen.

Vanaf 2001 is de afkoopformule in een opzicht aangepast. Niet langer is de canon C de basis, maar is de Schaduwgrondwaarde de basis voor de afkoopsom. B is de Schaduwgrondwaarde en d wordt een ieder kwartaal vastgesteld canonpercentage. Hiermee heeft de gemeente een extra instrument in handen gekregen om de afkoopsom te sturen. Het canonpercentage d ging nu afwijken van het afkooppercentage i . Vanaf 2013 ging vervolgens ook het canonpercentage voor de afkoopformule afwijken van het canonpercentage voor de jaarlijkse erfpachtcanon. Terwijl het canonpercentage voor de indexcanon in 2016 gedaald is tot 0,88%, bedraagt het canonpercentage voor de afkoopsom 4,00% van de schaduwgrondwaarde.

$$AT = \frac{B * d}{2} \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1}$$

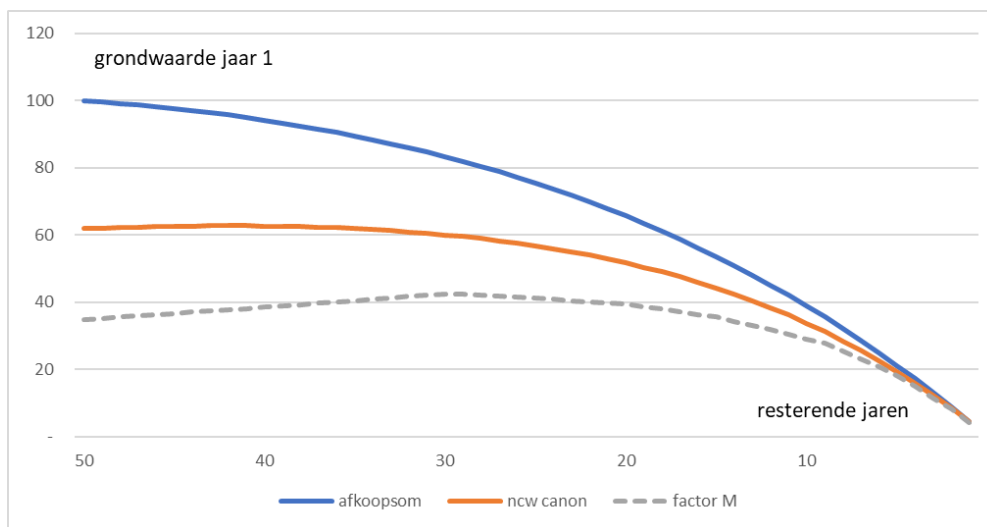
Balk en splinter: een aanpassing in 2012

De aanpassing in 2000 dat de afkoopsom niet hoger mag zijn dan de grondwaarde heeft als vertaling gekregen dat de afkoopsom **bij uitgifte gelijk moet zijn aan de grondwaarde**. Dat blijkt in de praktijk echter fors in het nadeel van de erfpachter uit te pakken. En daarmee ook in strijd te zijn met de Algemene Bepalingen: de afkoopsom is veel hoger dan de te derven jaarcanons. In 2001 ligt die afkoopsom bij uitgifte een kwart hoger dan de contante waarde van 50 jaar canons. Na 2012 is de afkoopsom meer dan 50% hoger dan de te derven canons over het 50 jarige tijdvak.¹⁸ De gemeente laat dit al dan niet bewust geheel ongemoeid.

¹⁸ In deze periode is gerekend met een inflatie van 2% en een disconteringsvoet die 2% boven het canonpercentage ligt.

Maar dat de afkoopsom later in het tijdvak nog een beetje achterblijft bij de te derven canons is blijikbaar in 2011-2012 doorgedrongen bij de gemeente. Eind 2012 wordt een minimum ingevoerd (factor M) voor de multiplier, die voor de eerste 30 jaar van het tijdvak op 10 wordt gesteld en dan afloopt naar 0,5 voor het laatste halfjaar¹⁹. Op de gronduitgiften van 2012 zou het effect hiervan nihil zijn, laat onderstaande grafiek zien. De extra formule is er vooral op gericht om bij oudere woningen een gunstig effect op de afkoopsom in de latere jaren van het tijdvak bij de erfpachter weg te halen.

Figuur 7 Verloop van afkoopsom gedurende het tijdvak van 50 jaar voor 2012, vergeleken met de netto contante waarde van de canon over het resterende tijdvak. Door invoering van de factor M als minimum geldt een hogere afkoopsom in de laatste jaren van het tijdvak



Het is navrant dat voor de lichte onderschrijding van de gedeerde canons (splinter) deze factor M wordt ingevoerd terwijl de kloof bij het begin van het tijdvak, de veel te hoge afkoopsom (balk), ongemoeid en onbesproken blijft.

Fixering van het canonpercentage, 2015 en 2017

Van 2001 tot en met 2014 werd het canonpercentage per kwartaal afgeleid van de ontwikkeling van de rente op staatsleningen. Deze rente is in deze periode steeds verder gedaald, behalve in de jaren 2006-2008. In september 2014 wordt dit door B&W ter discussie gesteld, vanwege de sterk gedaalde rente als uitvloeisel van de eurocrisis. Voor nieuwe gronduitgiften bij voortdurende erfpacht gaat een minimum canonpercentage van 3% gelden.

In 2017 heeft de gemeenteraad een minimum canonpercentage van 1,94% vastgelegd voor herzieningen na afloop van het tijdvak.

Een extreem geval: in het vierde kwartaal van 2016 waren er enkele nieuwbouw woningbouwplannen waarvoor een canonpercentage van 0,24% geldt, vanwege planafspraken van vóór 2015. Terwijl de afkoopsom bij een grondwaarde van 100 op 100 stond, kan de netto contante waarde van 50 jaar canons dan worden berekend op 8,84. Hier is de afkoopsom dus 1132% hoger dan volgens de AB2000 behoort te worden gerekend.

¹⁹ In 2015 wordt de multiplier doorgetrokken naar 12,5 voor de eerste 20 jaar, loopt dan in ruim 10 jaar terug naar de factor 10 en vervolgens verder door naar de 0,5 voor het laatste halfjaar.

Figuur 8 Werking afkoopformule voor een grondwaarde van 100 bij de gefixeerde canonpercentage voor nieuwe uitgaven vanaf 2015 en bij herzieningen vanaf medio 2017. Eind 2016 gold voor sommige woningbouwplannen nog een extreem laag canonpercentage

	canon%	afkoop%	multiplier	afkoopsom 50 jaar	CW 50 jaar canons
vanaf 2015	3,00	3,28	33,35	100,00	64,24
bij nieuw tijdvak	1,94	3,28	51,58	100,00	50,27
extreem minimum	0,24	3,28	416,92	100,00	8,84

De aanpassingen die in de periode 2010-2017 allemaal worden doorgevoerd in de erfpachtcanons en afkoopsommen onder de AB2000 illustreren dat het stelsel uit het lood geraakt is. De afkoopformule past niet op de definities van de AB's van 1937 tot 2000. Met noodgrepen hield de gemeente de canons en afkoopsommen hoog.

Nieuw beleid in 2017: het overvragen stopt niet

In 2017 is een geheel nieuwe afkoopinstructie gemaakt, die een forse breuk lijkt te vormen met de formule uit de periode 1992-2016. Zoals bij de publicatie van deze instructies gebruikelijk is ontbreekt een toelichting, zelfs bij zo een sterke aanpassing van het beleid. De nieuwe instructie was nodig omdat naast de afkoop voor het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht ook de eeuwigdurende erfpacht voortaan kon worden afgekocht.

De afkoopformule, onder artikel 4.1 luidt:

Figuur 9 Nieuwe afkoopformule voor voortdurende erfpacht, artikel 4.1 afkoopinstructie

$$AT = C \times f \times \frac{1 - \frac{(1+i)^t}{(1+d)^t}}{1 - \frac{(1+i)}{(1+d)}} \times J$$

De afkoopsom (AT) wordt afgeleid van de canons (C) die over de resterende jaren (t) van het tijdvak worden gesommeerd met een correctie voor de indexering (i) en een disconteringsvoet (d). De factoren f en J zijn van ondergeschikt belang (1 en 0,989).

Deze formule sluit na 25 jaar aan op het voorstel van SBV uit 1992 en vinden we ook terug in de bijlage bij het advies van Koeman, Seijffert en De Groot. Dit berekent zo met enkele aanpassingen de netto contante waarde van de verschuldigde canons, zoals de Algemene Bepalingen van 1937 tot en met 2016 hebben gedefinieerd. Voor de indexcanons werkt dit zo te zien naar behoren (zie figuur 11), maar voor de 10 jaar en 25 jaar vaste canons is dat niet het geval²⁰.

²⁰ De gemeente schrijft recent aan een erfpachter over de afkoop van de 25-jaar vaste erfpacht:

Het berekenen van de netto-contante waarde voor de 25-jaar vaste canon is lastig, omdat de canon in het 25ste jaar zal gaan wijzigen op basis van de schaduwgrondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Beide zijn op dit moment niet exact te voorspellen. Daarom heeft de gemeente in 2017 ervoor gekozen om de afkoopsom voor een 25-jaar vaste canon te berekenen aan de hand van de huidige schaduwgrondwaarde (dat is dezelfde factor waarmee over een x-aantal jaren de canon voor de volgende 25-jaarstermijn wordt vastgesteld). In 2017 heeft de gemeente verschillende alternatieven voor deze afkoopberekening overwogen, maar die zouden leiden tot te complexe afkoopberekeningen voor 25-jaar vaste canons. Wanneer in de toekomst de afkoopinstructie zal worden aangepast, zullen we ook naar dit aspect kijken. Een aanpassing van de afkoopinstructie wordt echter in de eerste paar komende jaren niet verwacht.

Deze breuk met tenminste 25 jaar afkoopbeleid lijkt dus een goede stap. Maar de gemeente heeft toch nog geen afscheid kunnen nemen van de forse opslag op de afkoop bij gronduitgifte. Met een kunstgreep wordt in artikel 4.2 een extra afschrijvingsformule toegevoegd, die als een bijkomend minimum moet gelden. Daarmee blijft de 50-jarige afkoop tegen grondwaarde gehandhaafd.

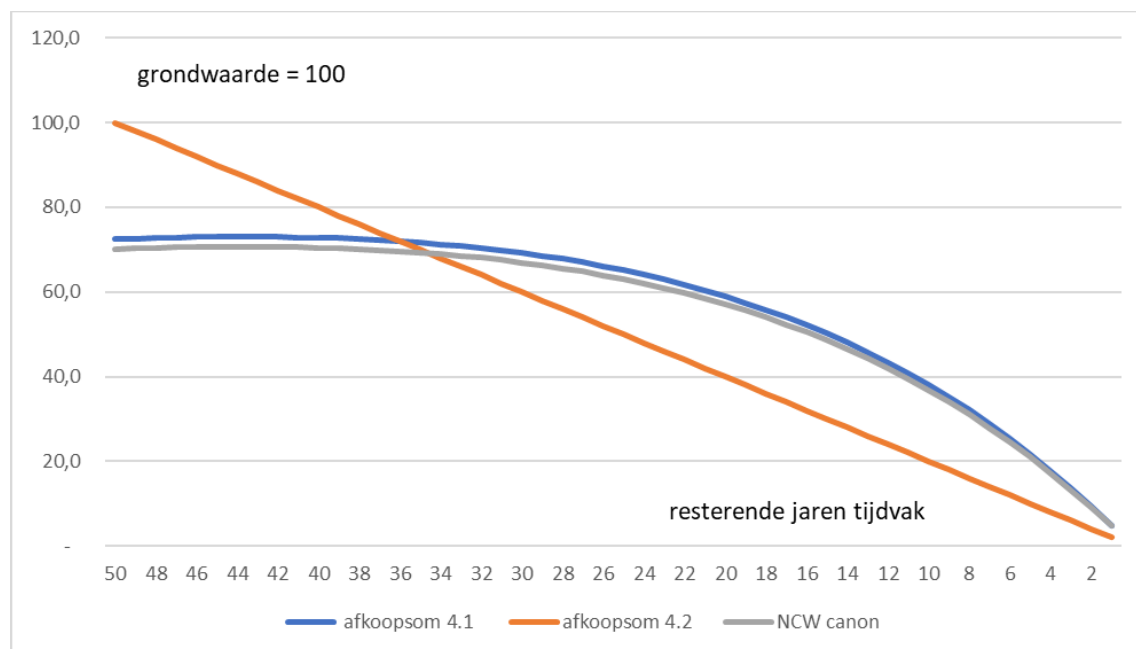
Figuur 10 Minimum afkoopsom voor voortdurende erfpacht, artikel 4.2 afkoopinstructie

$$AR = B \times \frac{t}{L}$$

Deze formule geeft een minimum voor de afkoopsom (AR) voor het tijdvak van 50 (L) van het aantal resterende jaren (t) in het tijdvak maal 2% van de grondwaarde (B). Voor het eerste jaar dus 100%, daarna ieder jaar 2% minder.

Van beide uitkomsten neemt de gemeente de hoogste als afkoopsom. Dat is natuurlijk in het nadeel voor de erfpachter. Figuur 11 laat zien wat hier het effect is. Terwijl de afkoopsom volgens 4.1 voor het eerst de contante waarde van de canons volgt brengt 4.2 het mantra van afkoopsom = grondwaarde terug. Hierdoor ontstaat weer een forse overwinst in de eerste jaren van het tijdvak, bij de huidige parameters een opslag in de orde van 40%. Pas na 15 jaar komt de afkoopsom op een reëel bedrag uit. Dit artikel 4.2 is daarmee overduidelijk in strijd met de definitie van de afkoopsom in de Algemene Bepalingen.

Figuur 11 Afkoopsom volgens instructie 2017 voor de indexcanon van 3% van de grondwaarde. Deze blauwe lijn volgt vrij nauwkeurig de contante waarde van de canons. Maar door het toevoegen van 4.2 als minimum is de afkoopsom in de eerste 15 jaar fors hoger (oranje lijn).



Afkopen om hoge inflatie voor te zijn?

Eind 2022 ontstaat er de nodige onrust bij erfpachters over de hoge inflatie die wordt doorberekend in de canon voor 2023. Het gaat hierbij om een stijging van het CPI van 8,6%, waardoor de canon onder AB2000 met 7,6% zal stijgen. De gemeente heeft de canonbetalende erfpachters gewezen op de mogelijkheid om door af te kopen in 2022 deze verhoging te ontlopen. Het is waar dat de

afkoopsom in 2023 ook een sprong van 7,6% zal maken, maar voor de afkoopsommen die met artikel 4.2 van de afkoopinstructie worden berekend is dit niet het geval.

De afkoopsom is voor woningen waar sprake is van een overstap naar eeuwigdurende erfpacht met AB2016 ook complexer geworden, omdat deze meerdere componenten heeft. Naast de voortdurende erfpacht is er ook de afkoopsom voor de toekomstige eeuwigdurende erfpacht, die weer een andere dynamiek heeft. Deze afkoopsom kan namelijk bij een stijgend canonpercentage flink dalen. En die ontwikkeling tekent zich nu ook af. Dat brengt ongewisse elementen in de hoogte van de afkoopsom, zodat geen eenduidig advies te geven is. De gemeente begeeft zich dus op glad ijs met de aanbeveling om af te kopen.

Voor velen is het ook verrassend dat na de overstap alleen afkoop van beide componenten gelijktijdig mogelijk is: bij overstappen kon men namelijk kiezen voor een van beiden of allebei tegelijk.

Het blijkt ook dat het maanden duurt voordat de gemeente een afkoopaanbieding kan doen. Naast de ongunstige uitkomst van de berekening van de afkoopsom zijn er dus ook in de afkoopprocedure de nodige problemen: weinig flexibiliteit en grote, onbestemde wachttijden. De berekende afkoopsom wordt niet toegelicht of uitgelegd. De gemeente kan onvoldoende reageren op de wensen van de erfpachter, die voor afkoop vaak afhankelijk zal zijn van externe financiering.

Conclusies over dertig jaar afkopen, 1992-2022

De ontwikkeling van de praktijk van 30 jaar afkoopformule, van 1992 tot en met 2022 laat zien dat zeker al rond 2000 een drastische aanpassing nodig zou zijn geweest.

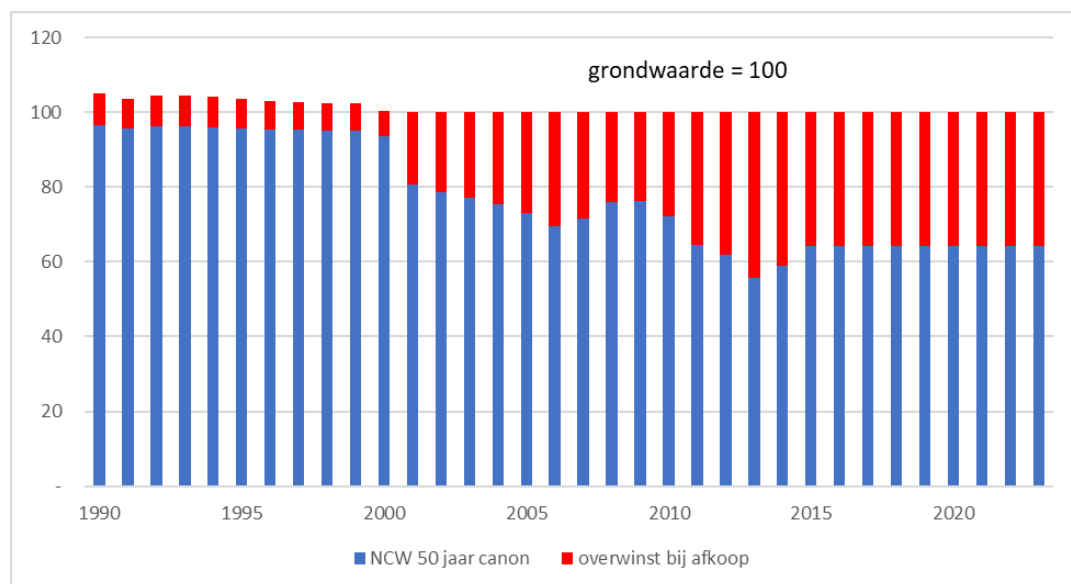
De afkoopformules geven uitkomsten die in strijd zijn met de definiëring in de Algemene Bepalingen: de kosten van te derven canoninkomsten.

Voor de periode tot 2001 is het verschil tussen de afkoopsom en de contante waarde voor 50 jaar canonbetaling nog beperkt. Een afkoopsom boven de grondwaarde is echter niet uit te leggen. De gemeente trekt die conclusie pas eind 2000, terwijl een rapport van SBV dit al in 1992 aangaf.

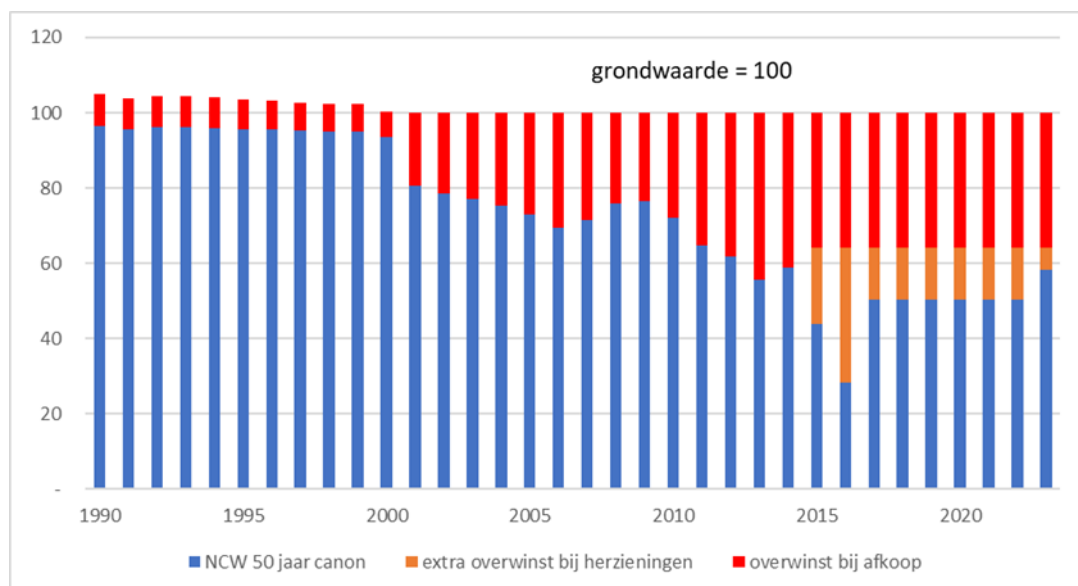
Bij de AB2000 is voor de afkoopsom de grondwaarde als een maximum gesteld, maar het is vervolgens direct vertaald in een wetmatigheid. Waar het idee fixe vandaan komt dat de afkoopsom voor 50 jaar canons gelijk moet zijn aan de grondwaarde hebben we niet kunnen achterhalen.

Vanaf 2001 tot heden liggen hierdoor de afkoopsommen veel te hoog. Figuur 12 laat dit zien voor de afkoop voor 50 jaar bij nieuwe uitgiften, bij de meest gangbare jaarlijks geïndexeerde canon. De prijs voor het derven van 50 jaar canons zou vanaf 2010 rond 65% van de grondwaarde moeten liggen, de gemeente brengt 50% meer in rekening.

Figuur 12 Overwinst voor de gemeente Amsterdam door afkoop = grondwaarde bij nieuwe uitgiften. Vanaf 2001 een forse discrepantie tussen deze afkoopsom en de netto contante waarde van 50 jaar canons.



Vanaf 2015 geldt voor canonherzieningen na einde tijdvak (CHET) een afwijkend, lager canonpercentage. De afkoopsom wijkt daardoor nog verder af van de contante waarde van de canons. In 2017 wordt dit gefixeerd op 1,94%. Het eerste kwartaal 2023 gaat dit naar 2,50%. Bij een canonpercentage van 1,94% past een afkoopsom van 50% van de grondwaarde.

Figuur 13 Nog hogere overwinsten bij afkoop voor canonherzieningen vanaf 2015

Bij deze omvang van overwinsten zou de gemeente Amsterdam eigenlijk actief voorlichting moeten geven over de nadelen die dit voor de erfpachter heeft: over 50 jaar gerekend is de afkoopsom zeer onvoordelig. Het lijkt een illusie om te verwachten dat de gemeente zo open zou communiceren. Dat zou immers open op tafel leggen dat deze berekeningswijze niet te verdedigen is.

De afkoopsommen worden door de gemeente Amsterdam als activa op de balans gezet. Gedurende 50 jaar valt zo'n afkoopsom weer vrij, ter dekking van de grondexploitatie. Eind 1999 stond er 2,0 miljard euro aan reserve grondbedrijf op de jaarrekening van Amsterdam. Eind 2016 was er een reserve afkoopsommen van 4,8 miljard, terwijl tussentijds een deel zal zijn vrijgefallen. Daarnaast zal bij de afkoop sprake zijn van winstneming doordat de afkoopsom hoger is dan de aankoopprijs, c.q. productiekosten van de grond. Die winst komt niet in de reserve afkoopsommen maar gaat direct naar de algemene reserve.

Een ruwe raming is dat de gemeente dan mogelijk 3 tot 4 miljard aan afkoopsommen in de tussenliggende periode heeft ontvangen en daarbij zeker in de orde van 500 tot 750 miljoen teveel heeft gerekend. De erfpachters die dit aangaat zouden aanspraak kunnen maken op een compensatie, omdat deze gemeentelijke overwinst nadrukkelijk in strijd is met de eigen Algemene Bepalingen.

Het is lastiger te schatten wat het nadelige effect van de periode 2017-2022 is voor de erfpachter. De reserve afkoopsommen voor de periode 2017-2022 lijkt vrij constant. Eind 2017 was dit 5,2 miljard, eind 2022 zou dit zijn teruggelopen naar 4,7 miljard. Maar dat heeft te maken met een overheveling van afkoopsommen naar een 'reserve financiering erfpachtgrond' die in deze periode aangroeit naar 0,8 miljard. Deze tweede reserve omvat afkoopsommen voor eeuwigdurende erfpacht, waar blijkbaar een deel van de voortdurende erfpacht naar overgaat.

Het is hierdoor ondoorzichtig in welke mate de voortdurende erfpacht de laatste jaren wordt afgekocht. Het zou echter ook logisch zijn om niet af te kopen. Dan is een geringe groei van afkoopsommen een teken van verstandig beleid bij de erfpachter, die beter kan wachten tot ver in zijn tijdvak alvorens eventueel tot afkoop over te gaan.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 WERKING AFKOOFFORMULE 1992-2017

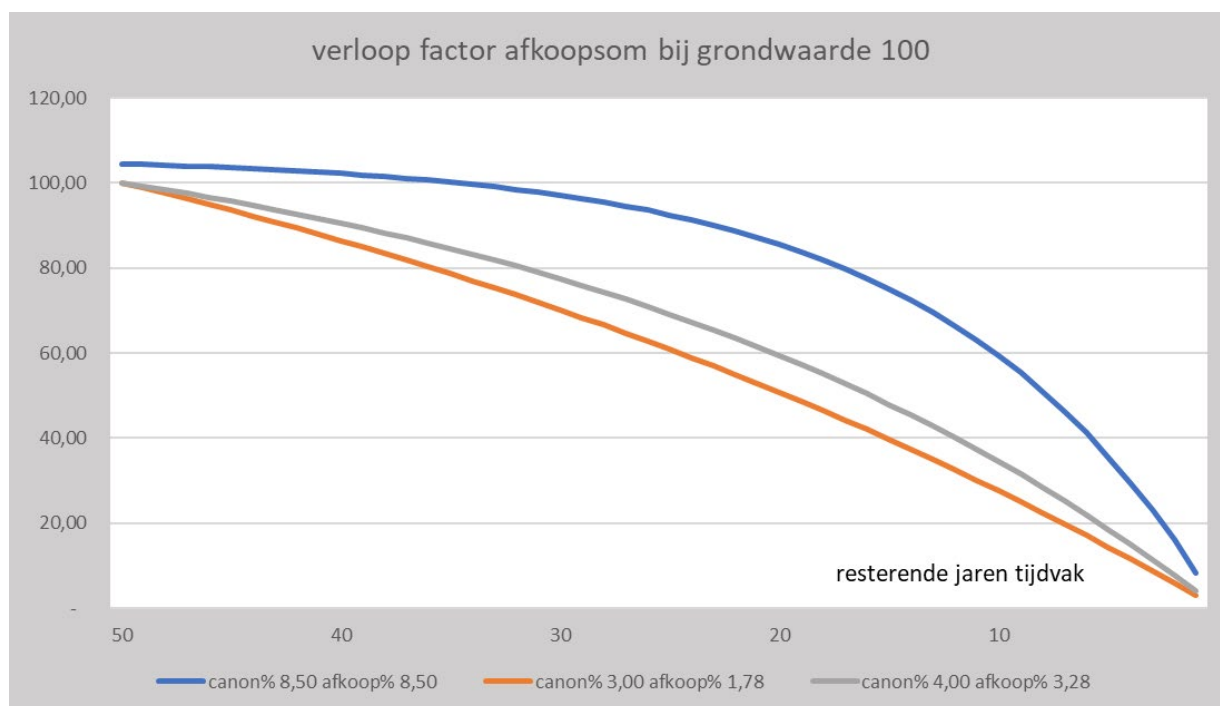
De afkoopformule die sinds 1992 en waarschijnlijk ook in de jaren ervoor geeft een kapitalisatiefactor, waarmee de halfjaarlijkse canon ($C/2$) wordt vermenigvuldigd.

$$A = \frac{C}{2} \times \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} \times \frac{(1+i)^{1/2}}{(1+i)^{1/2} - 1}$$

In deze formule staat i voor het canonpercentage en t voor het aantal resterende jaren in het tijdvak van 50 jaar. Het tweede deel in de formule geeft een verloop van 1 naar 0 bij een tijdsverloop van 50 naar 0 jaren, het derde deel is de kapitalisatiefactor waarmee de halfjaarlijkse canon wordt vermenigvuldigd. Die ligt bijvoorbeeld bij 10% op ongeveer 21 en bij 5% op ongeveer 42, zodat de afkoopsom bij uitgifte rond 105% van de grondwaarde uitkwam.

Deze factor zorgt ervoor dat de afkoopsom verloopt van ongeveer 100% grondwaarde bij uitgifte terug tot de jaarcanon in het laatste jaar. Bij een hoog canonpercentage geeft dit in de eerste jaren een veel geleidelijker afname van de afkoopsom dan bij een laag percentage. In onderstaande figuur is dit verloop weergegeven, zonder rekening te houden met een tussentijdse verhoging van de canon door inflatie.

Figuur B1 Verschillend verloop van de afkoopsom in de formule 1992-2017 bij andere canon- en afkooppercentages



In de praktijk was tot 2000 sprake van een 5-jaarlijkse aanpassing van de canon aan de inflatie²¹. Het verloop van de afkoopsom is daardoor minder vlak dan hier weergegeven. Bij de AB2000 wordt dit

²¹ In de AB 1994 afgeleid van het CPI, in de AB 1966 van het verloop van het BBP.

een jaarlijkse aanpassing met inflatie, verminderd met 1%. Bij hoge canonpercentages is het verloop van de contante waarde van de jaarlijkse canons nog redelijk in lijn met dit verloop. Maar bij de veel lagere canonpercentages in de jaren na 2000 en de gematigder aanpassing aan de inflatie is deze formule niet meer bruikbaar om de canonbetalingen te kapitaliseren.

De afkoopinstructie 2001 maakt een onderscheid tussen canonpercentage en afkooppercentage. Het canonpercentage d geldt gedurende het tijdvak om vanuit een 'schaduwgrondwaarde' B de actuele halfjaarlijkse canon te berekenen. De schaduwgrondwaarde is de jaarlijks geïndexeerde grondwaarde. De factor i is nu het afkooppercentage geworden.

$$A = \frac{B * d}{2} * \frac{(1+i)^t - 1}{(1+i)^t} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}} - 1}$$

Door het verschil tussen canonpercentage en afkooppercentage in te voeren kan de afkoopsom bij uitgifte op 100% van de grondwaarde worden bepaald. Sinds eind 2012 kwam er naast het canonpercentage voor de canon een apart canonpercentage voor de afkoopformule.

De gemeente heeft afkoopinstructies gepubliceerd in 1992, 1994, 1997, 2001, 2012, 2015 en 2017. De eerste zes werken met steeds dezelfde kapitalisatieformule. Die van 2017 wijkt hier sterk vanaf door een contante waarde berekening in te voeren. Maar een vast uitgangspunt blijft sinds 2001 dat de afkoopsom bij uitgifte gelijk is aan de grondwaarde. Daarvoor worden parameters aangepast of extra formules toegevoegd. Met als gevolg dat de afkoopsom dan meestal ver boven de contante waarde van 50 jaar canonbetalingen ligt.

BIJLAGE 2 UITGANGSPUNTEN VOOR HET BELEID VANAF 2000

Uit Programmakkoord 1998-2002, PvdA, GroenLinks, VVD en D66

Ruimtelijke Ordening.

1. Het erfpachtstelsel wordt gehandhaafd en door middel van groot onderhoud verder aan de eisen van deze tijd aangepast. Een doorzichtiger en meer klantvriendelijk stelsel is daarbij het doel. Bij de nieuw af te sluiten contracten zullen burgers bijvoorbeeld **een budgettair neutrale keuze krijgen tussen jaarlijkse betaling en afkoop.**
2. De desbetreffende ambtelijke rapportage is aan een aantal instellingen en organisaties voorgelegd om commentaar. Naar aanleiding van deze externe toets zullen de voorstellen, zo nodig, worden bijgesteld. Daarbij gelden in elk geval de volgende uitgangspunten:
 - a) **voortdurende erfpacht;**
 - b) binnen het kader van de lopende contracten worden vergelijkbare gevallen vergelijkbaar behandeld; veel aandacht wordt besteed aan de communicatie op dit punt;
 - c) bij herziening van particuliere contracten wordt de nieuwe canon door drie deskundigen vastgesteld; in geval van jaarlijkse canonbetaling wordt de verhoging in het eerste jaar voor een derde in rekening gebracht, in het tweede jaar voor twee derde en vanaf het derde jaar geheel; dit alles laat onverlet de recentelijk voor particulieren geïntroduceerde mogelijkheid om te opteren voor vervroegde herziening tegen een navenant lagere canon;
 - d) de opbrengsten van de herziening van particuliere contracten aan het einde van het tijdvak worden herkenbaar besteed aan onderhoud en verbetering van de stad. Daartoe wordt 30% gestort in een Groen/Parkenfonds, 30% gestort in het Stadsdeelfonds, 30%

centraal besteed en gaat 10% (na aftrek van de opbrengstderving als gevolg van het ingroeimodel zoals bedoeld onder c) terug naar het desbetreffende stadsdeel.

3. Op het gebied van grondprijsbeleid wordt een functionele grondprijspolitiek gehanteerd. Dat wil zeggen, dat functies worden gerealiseerd op grond van het ruimtelijke orderingsbeleid. Per functie wordt dan vastgesteld wat een redelijke prijs is. In het grondprijsbeleid zal worden gestreefd naar een betere regionale afstemming.

BIJLAGE 3 VERLOOP CANONPERCENTAGE EN INFLATIE

Figuur B2 Ontwikkeling canonpercentages Amsterdam, voor geïndexeerde canon (tot 2001 vijfjaarlijks, daarna jaarlijks). Tot 2001 jaarlijkse vaststelling, daarna per kwartaal.



Figuur B3 Prijsontwikkeling CPI vanaf 1970: vanaf 1990 schommelend rond 2%, tot de piek in 2022

