KABINET

Problematiek van steeds verder dalende canonpercentages

Versie 006

Bestuurlijke achtergrond

Inleiding

Op 15 november 2000, besluit nr. 689, Gemeenteblad afd. 3 nr. 111, heeft de Gemeenteraad de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000) vastgesteld.
In het coalitieakkoord is opgenomen dat het College een voorstel zal maken voor eeuwigdurende erfpacht dat in de plaats komt van het huidige systeem van voortdurende erfpacht. Tot het moment dat het nieuwe stelsel door de Raad kan worden vastgesteld, blijven de AB2000 van toepassing voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht.
In art. 5.2 van de AB2000 heeft de Gemeenteraad vastgesteld dat de canonpercentages elk kwartaal door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld en in het Gemeenteblad worden bekend gemaakt. In artikel 7.1 van de AB2000 is vastgelegd op welke wijze het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon wordt bepaald. In artikel 8.2 resp. 9.2 van de AB2000 is vastgelegd op welke wijze de canonpercentages voor 10 jaar vaste canon resp. de 25 jaar vaste canon worden bepaald *(voor letterlijke teksten zie bijlage*).

Dalende rente en canonpercentages

De afgelopen jaren is er, als gevolg van de economische crisis, steeds meer verschil gekomen tussen de rendementen op de vastgoedmarkt en op financiële markten. Momenteel nadert de reële rente (de nominale rente, verminderd met de inflatie) op financiële markten bijna tot 0%. Door dit toenemende verschil correspondeert de in de AB2000 opgenomen rekenwijze bij gronduitgifte (met een canonpercentage gebaseerd op het rendement van langlopende staatsleningen) niet meer met de gemiddelde rente waarvoor de gemeente zelf op de kapitaalmarkt leent. Dit leidt ertoe dat de gemeente een structureel financieel verlies maakt op de financiering van nieuwe gronduitgiften. Dat geldt afhankelijk van de tussentijdse grondwaardestijging ook voor conversies, canonherzieningen en bestemmingswijzigingen. Bovendien leiden de extreem lage canonpercentages tot jaarcanons die steeds minder corresponderen met de gebruikswaarde van de in erfpacht uitgegeven gronden. Een vergelijking: de huur van een woning of kantoor daalt ook niet als de rente op de kapitaalmarkt daalt.
De canon is gedurende het gehele 50-jarige tijdvak verschuldigd. Wanneer gedurende de looptijd van het tijdvak het canonpercentage wijzigt, heeft dit dus geen gevolgen voor lopende erfpachttijdvakken. Een extreem lage canon werkt dus 50 jaar lang door in het erfpachtresultaat.

Door de lage canonpercentages kiest een steeds groter deel van de erfpachters voor canonbetaling en niet voor afkoop (vooruitbetaling) van het hele tijdvak van 50 jaar. Daardoor neemt de gemeenteschuld de laatste jaren met ongeveer 200 miljoen per jaar toe. Dit druist in tegen het beleidsvoornemen van het College van B&W om aan schuldreductie ('balansverkorting') te doen.

Bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht, die conform het coalitieakkoord de komende jaren wordt ingevoerd, zal de gemeente de wijze waarop de afkoopsom en canon worden bepaald aan de hand van een advies van de onafhankelijke grondwaardecommissie opnieuw inrichten. Totdat de besluitvorming inzake deze erfpachtvernieuwing is afgerond, vinden gronduitgiften en contractaanpassingen nog plaats onder de AB2000. Daarom moet de vraag beantwoord worden

of het creëren van een structureel verlies op de financiering van individuele nieuwe gronduitgiften en contractwijzigingen – zowel voor woningen als voor commerciële bestemmingen – voor de gemeente wel wenselijk is.

Hoe werkt het canonpercentage in de AB2000

Het canonpercentage in de AB2000 is gekoppeld aan de staatsrente. In 2000 heeft de Gemeenteraad de Algemene Bepalingen 2000 voor voortdurende erfpacht (de AB2000) vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat aan het begin van ieder 50-jarig tijdvak een canon wordt vastgesteld op basis van de dan actuele erfpachtgrondwaarde en het dan actuele canonpercentage.

Bij ingang van een erfpachttijdvak onder de AB2000 heeft de erfpachter de keuze uit drie canonsoorten: een jaarlijks geïndexeerde canon, een 10 jaar vaste canon of een 25 jaar vaste canon. De geïndexeerd canon wordt jaarlijks aangepast met de inflatie minus 1 procentpunt; dus bij een inflatie van 1,5% bedraagt de index slechts 0,5%.
Bij de 10-jaar vaste canon wordt na 10 jaar de canon opnieuw bepaald door het canonpercentage op basis van de dan geldende staatsrente met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslag te vermenigvuldigen met de historische grondwaarde. Bij de 25-jaar vaste canon wordt na 25 jaar de canon opnieuw bepaald door het canonpercentage op basis van de dan geldende staatsrente met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslag te vermenigvuldigen met de geïndexeerde grondwaarde.
Het overgrote deel van de erfpachters koos tot 2012 voor afkoop van de canonverplichting en in 2013 en 2014 voor de jaarlijks geïndexeerde canon. Omdat sinds 1 januari 2015 voor het 10-jaar vaste percentage lager ligt dan voor de indexcanon, wordt momenteel de 10-jaar vaste canon relatief vaak gekozen.

In artikel 7.1 van de AB2000 is vastgelegd dat het canonpercentage (de verhouding tussen canon en erfpachtgrondwaarde) voor de jaarlijks geïndexeerde canon bij nieuwe gronduitgiften bepaald wordt door het gemiddelde effectieve rendement op langlopende aflosbare Nederlandse staatsleningen. In artikel 8.2 en 9.2 is vastgelegd dat de canonpercentages voor 10 jaar vaste canon resp. de 25 jaar vaste canon worden bepaald op basis van het rendement op staatsleningen, vermeerderd met een door het College van B&W vast te stellen opslagpercentage.
In de periode 2001-2011 bedroeg het rendement op langlopende staatsleningen, en daarmee het canonpercentage, gemiddeld 4,24% (en kwam het nooit lager dan 3,0% uit).
Vanwege de situatie op internationale financiële markten is het rendement op langlopende staatsleningen sindsdien sterk gaan dalen. In de periode van 2012 t/m september 2014 bedroeg het canonpercentage gemiddeld 2,41%, met relatief beperkte schommelingen tussen kwartalen. Het canonpercentage in het 4e kwartaal van 2014 dook voor het eerst onder de 2% (1,93%) en dat was reden tot ingrijpen in de systematiek.
De mogelijkheid van zo'n extreme daling van de staatsrente was in 2000, bij het vaststellen van de AB2000, niet door de gemeente voorzien. In 2000 werd de staatsrente geacht, een goede maatstaf te zijn voor het bepalen van de gebruikswaarde van grond. De gemeenteraad heeft in oktober 2014 derhalve besloten om een aantal wijzigingen in te voeren met betrekking tot het vaststellen van het canonpercentage.

Raadsbesluit 1 oktober 2014

Op 1 oktober heeft de gemeenteraad besloten om:

- voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht, in afwijking van artikel 7.1 (inzake de jaarlijks geïndexeerde canon) van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, een minimum voor het canonpercentage te hanteren van 3,00%, per 1 januari 2015;

- voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht voor de 10 jaar vaste canon een canonpercentage te hanteren samengesteld uit de rente op 10-jarige staatsobligaties, vermeerderd met een opslag voor de meerkosten die Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van staatsobligaties (maximaal 0,75 procentpunt) en een reële opslag voor risico en apparaatskosten (maximaal 0,25 procentpunt), passend binnen de systematiek van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000;

- voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht voor de 25 jaar vaste canon een canonpercentage te hanteren samengesteld uit het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd, vermeerderd met een opslag voor de meerkosten die Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van deze staatsobligaties en een vaste toeslag voor risico en apparaatskosten, passend binnen de systematiek van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000;

- voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten (canonherziening einde tijdvak) het ongewijzigde canonpercentage conform de artikelen 7.1, 8.2 en 9.2 van de Algemene Bepalingen 2000 voor voortdurende erfpacht te hanteren;

- voor heruitgiften in de plaats van bestaande erfpachtrechten (conversie), in afwijking van artikel 7.1 (inzake de jaarlijks geïndexeerde canon) van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, een minimum voor het canonpercentage te hanteren van 3,00%, per 1 januari 2015. Op woensdag 1 oktober 2014 heeft de Gemeenteraad ook motie 679 van de raadsleden Van der Ree, Van Osselaer en N.T. Bakker aangenomen, met als strekking dat de gemeente voor conversies van tijdelijke naar voortdurende erfpacht hetzelfde canonpercentage hanteert als voor gemeentelijke aanbiedingen in het kader van de canonherziening einde tijdvak. Wethouder Van der Burg heeft deze motie nader besproken in de raadscommissie RO van 19 november 2014.
  Op 3 februari 2015 heeft het college in haar bestuurlijke reactie per brief aan de Gemeenteraad aangegeven dat de motie wordt overgenomen en uitgevoerd. Vanaf het eerste kwartaal van 2015 zal de gemeente voor conversies van tijdelijke naar voortdurende erfpacht hetzelfde canonpercentage hanteren als voor gemeentelijke aanbiedingen in het kader van de canonherziening einde tijdvak. Dit wordt ieder kwartaal uitgevoerd in het kwartaalbesluit voor de canonpercentages.

- tot 1 januari 2015 de canonpercentages te hanteren zoals deze van kracht waren in het derde kwartaal van 2014.

NB: Het volledige raadsbesluit is als bijlage bij deze notitie gevoegd

Raadsbesluit en motie lijken onvoldoende te werken om de problematiek te ondervangen
Het Raadsbesluit van 1 oktober 2014 en het aannemen en uitvoeren van motie 679 lijken echter onvoldoende te werken om de financiële verliezen voor de gemeente als gevolg van de dalende rente en de als gevolg daarvan weer dalende canonpercentages afdoende te ondervangen.
Dit betreft niet alleen een financieel risico (structurele toekomstige verliezen op recente en nieuwe erfpachtuitgiften) maar ook het risico dat de gemeente – bij een nog iets verdere daling van de rente – gronden gratis moet uitgeven, of zelfs geld toe moet geven op nieuwe gronduitgiften.

Derhalve wordt deze problematiek nogmaals volledig in kaart gebracht en geanalyseerd om te bezien of verdere ingrepen wenselijk en mogelijk zijn.

Een overzicht van de verschillende canonpercentages die de afgelopen 3 kwartalen zijn gehanteerd staan in onderstaande tabel:

	Canonpercentages	
	AB 2000 precontractueel toegezegd voor 1 oktober 2014	AB 2000 precontractueel toegezegd na 1 oktober 2014
4e kwartaal 2014	1,94% indexcanon	2,33% indexcanon
	2,36% 10 jaar vast	2,86% 10 jaar vast
	2,94% 25 jaar vast	
1e kwartaal 2015	1,58% indexcanon	3,0% indexcanon
	1,99% 10 jaar vast	
	2,58% 25 jaar vast	
2e kwartaal 2015	0,81% indexcanon	3,0% indexcanon
	1,39% 10 jaar vast	
	1,81% 25 jaar vast	

De maatregelen werken goed voor heruitgiftes door de ondergrens van 3% maar onvoldoende voor nieuwe uitgiftes waarvoor het canonpercentage wordt gebaseerd op het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd, vermeerderd met een opslag voor Amsterdamse kosten. Er zijn twee belangrijke redenen waarom deze in oktober 2014 genomen maartregel onvoldoende lijken te werken:

A. De daling van het canonpercentage is veel extremer dan verwacht

De daling van de (staats)rente en daardoor ook van het canonpercentage van de indexcanon verloopt veel harder dan in oktober 2014 was voorzien. In het laatste kwartaal van 2014 bedroeg het percentage van artikel 7 lid 1 AB2000 1,94% In het eerste kwartaal van 2015 bedroeg het percentage 1,58% In het huidige, tweede kwartaal van 2015 bedraagt het canonpercentage 0,81%. Dat is bijna een halvering van het canonpercentage ten opzichte van het eerste kwartaal van 2015. Op dit moment is de verwachting dat het einde van de daling van de staatsrente en daarmee de daling van het canonpercentage nog niet in zicht is. Doordat de staatsrentes nog steeds een dalende trend vertonen, bestaat er een reëel risico dat het canonpercentage medio 2015 op 0,0% of zelfs negatief zal uitkomen. Als de staatsrente negatief wordt, zoals nu reeds het geval is in Zwitserland, kan bijvoorbeeld canonherziening einde tijdvak of conversie er zelfs toe leiden dat de gemeente canon moet gaan betalen aan de erfpachter voor het grondgebruik van de erfpachter. Dat kan niet de bedoeling zijn van de AB2000 en de in artikel 7 lid 1 gehanteerde berekeningsmethodiek waar de Staatsrente wordt gebruikt.

Door de sterke daling van de staatsrentes zijn ook de canonpercentages voor de 10- en 25-jaar vaste canons, zoals vastgelegd in het raadsamendement van 1 oktober 2014, nu onder de 2% gezakt; in het tweede kwartaal van 2015 bedragen deze respectievelijk 1,39% en 1,81%.

Als gevolg van de lage indexcanon heeft de gemeente over de lange termijn financieel nadeel. Het is op de kapitaalmarkt het meest gebruikelijk om 10 jaar te lenen maar termijnen van 25 of 30 jaar komen ook voor. Langere termijnen dan 25 a 30 jaar zijn op de kapitaalmarkt niet gebruikelijk. De gemeente sluit nu echter erfpachtcontracten voor een periode van 50 jaar met een indexcanon van 0,81%. Het is niet waarschijnlijk dat de gemeente over 25 à 30 jaar tegen dezelfde lage percentages kan lenen als nu op de kapitaalmarkt mogelijk is. Dit heeft als gevolg dat de gemeente op de lange termijn en afhankelijk van de termijn waartegen nu geleend wordt na 10 of zeker na 30 jaar grote verliezen gaat lijden op de rechten die het de afgelopen tijd uit heeft gegeven.

B. Een aanzienlijk aantal aankomende erfpachtcontracten valt niet onder de genomen maatregelen

Er is een aanzienlijk aantal aankomende erfpachtcontracten dat niet onder de genomen maatregelen valt. Voor toekomstige gronduitgiften waarvoor reeds voor 1 oktober 2014 (pre)contractuele afspraken, zoals optieovereenkomsten en bouwenvelopovereenkomsten, waren gemaakt, geldt dat de AB2000 in ongewijzigde staat van toepassing zijn. Daardoor heeft voor deze uitgiften het gewijzigde uitgiftebeleid geen gevolgen. Met deze aspirant-erfpachters is immers overeengekomen dat de AB2000 zonder het voorbehoud van de wijzigingen die de Gemeenteraad in oktober 2014 heeft doorgevoerd.
In oktober 2014 kon echter niet voorzien worden, dat de staatsrente in 2015 zo scherp zou dalen, dat deze medio 2015 nul nadert. Voor de toekomstige gronduitgiften waarvoor reeds voor 1 oktober 2014 (pre)contractuele afspraken waren gemaakt, is de gemeente gehouden om, ingeval van een negatief canonpercentage, een "negatieve canon" te rekenen. Dit betekent dat de gemeente geld toe moet geven op iedere nieuwe gronduitgifte. Er is een globale inventarisatie gemaakt van het aantal lopende uitgiftetrajecten waarvan de afspraken dateren van vóór 1 oktober 2014. Schatting is dat er voor tenminste € 200 mln aan grondwaarde nog gaat worden uitgegeven onder de "oude AB2000".
De onder A en B genoemde oorzaken hebben een aantal gevolgen voor de gemeente:

1. Het lage canonpercentage geeft vergoeding voor grondgebruik niet goed weer

Het canonpercentage is op dit moment zo laag dat het geen representatieve vergoeding meer is voor het grondgebruik. Zo kan een aspirant erfpachter een in de vastgoedmarkt tot stand gekomen grondprijs van bijvoorbeeld € 1 miljoen euro de grond straks afnemen tegen een indexcanon van € 81.000 per jaar of een 10-jaar vast canon van €139.000,-. Als deze aspirant erfpachter een belegger is hanteert hij zelf heel andere rendementseisen en zal hij als verhuurder zijn huur ook niet tegen een zo laag rendement vaststellen.

Dit heeft ook grote gevolgen op het erfpachtresultaat. Ieder jaar wordt circa € 200 mln aan grond uitgegeven. Het erfpachtresultaat dat ten gunste komt van de Algemene Dienst daalt over de periode 2015-2019 ieder jaar met circa € 4 miljoen structureel, omdat het canonpercentage (gemiddeld 1%) waartegen nieuwe grond wordt uitgegeven lager is dan de gemiddelde rente waartegen de gemeet zelf leent (momenteel is dat voor de gemeentelijke leningportefeuille 3%). Bij ongewijzigde voortzetting van deze trend zou het erfpachtresultaat voor de Algemene Dienst ieder jaar met € 4 mln afnemen..

2. De 10-jaar en 25- jaar vaste canon zit onder de vastgestelde indexcanon van 3%

De Gemeenteraad heeft in haar besluit van 1 oktober het amendement 677 aangenomen. Op basis van het amendement 677 is de 10 jaar vaste canon samengesteld uit de rente op 10 jarige staatsobligaties, vermeerderd met de meerkosten die de gemeente Amsterdam heeft bij het

afsluiten van leningen van maximaal 1%. Dit leidt er toe dat het percentage voor de 10 jaar vaste canon nu onder de indexcanon zit. Hoewel de 25-jaar vaste canon op een iets andere wijze wordt berekend speelt hier hetzelfde probleem.
Als gevolg daarvan kiezen veel beleggers, ontwikkelaars, erfpachter-bewoners en zelfbouwers nu alsnog voor 10-jaar of 25-jaar vaste canons en daar leidt gemeente verlies op. Hiermee heeft de erfpachter momenteel wel een gunstig canonpercentage en een relatief lage canon maar dit levert ook een aanzienlijk risico op van plotselinge grote canonsprong nadat die 10 jaar voorbij is. Het is immers niet ondenkbaar dat het canonpercentage op dat moment bijvoorbeeld 6% bedraagt.

De gevolgen van het amendement worden hierna in twee voorbeelden nader toegelicht:

Voorbeeld 1
Stel dat een erfpachter in het tweede kwartaal van 2015 kiest voor 10 jaar vast. Dan heeft hij voor 10 jaar een canonpercentage van 1,39%. Met een grondwaarde van € 100.000 hoeft de erfpachter een canon te betalen van € € 1.390 (1,39%*€ 100.000). Als over 10 jaar het canonpercentage naar een hoger percentage gaat naar bijvoorbeeld een langjarig gemiddelde als 4%, zal zijn canon stijgen naar € 4000, dat is een stijging van de canon met 287%. Dit kan over 10 jaar leiden tot budgettaire problemen bij erfpachters en/of tot ongewenste publiciteit waardoor het erfpachtstelsel – en daarmee de gemeente – negatief in het nieuws komt..

Voorbeeld 2
De omgekeerde situatie doet zich ook voor. Een ontwikkelaar heeft in 2005 gekozen voor de 10-jaar vaste canon onder de AB2000 (canonpercentage toen 4,78%) met een canon van € 99.921. Hiervan lag de canon voor de eerste 10 jaar, 2005-2015, vast.

10 jaar na de datum van de eerste gronduitgifte (bijvoorbeeld in Q2 van 2015) zal deze canon (voor de periode 2015-2025) worden aangepast aan het dan geldende canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon. Het actuele canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon (tweede kwartaal 2015) bedraagt 1,39% (opgebouwd uit 0,39% staatsrente + 1% toeslag). Bij een canonpercentage van 1,39% daalt de canon in 2015 van € 99.921 naar slechts € 29.057. Dit betekent een daling van de structurele inkomsten voor de gemeet met € 70.000,-

3. *De afkoopinstructie werkt niet meer, voldoet niet aan uitganspunt AB*

Erfpachters die canon betalen kunnen ten allen tijde hun canonverplichting voor de rest van het tijdvak in een keer vooruitbetalen (afkopen). Dat kunnen ze ook doen nadat ze één keer (1/2 jaar) canon hebben betaald. De door B&W vastgestelde afkoopinstructie (die de berekeningswijze weergeeft om van een canonbetaling over te stappen op afkoop van de canonverplichting gedurende de rest van het lopende tijdvak) bevat als variabele onder meer de huidige canon. Bij een lage canon wordt de afkoopsom ook laag en bij een extreem lage canon wordt de afkoopsom extreem laag. In de afkoopinstructie is namelijk een bovengrens afgesproken die luidt: *'Afkoopsom is maximaal de canon maal het aantal jaar van vooruitbetaling.'*

Door deze bovengrens dreigt vanwege de steeds verder dalende canonpercentages de afkoopsom aanzienlijk lager te worden dan de grondwaarde waartegen de grond is aangekocht. Een voorbeeld kan dit duidelijk maken: In het tweede kwartaal van 2015 gelden de percentages zoals aangegeven in het schema op pagina 3, voor uitgiften waarvoor reeds vóór 1 oktober 2014 precontractuele afspraken zijn gemaakt. De erfpachter mag het laagste percentage kiezen:

- Als AB 2000 precontractueel is afgesproken voor 1 oktober 2014 is in het tweede kwartaal van 2015 het laagste percentage, de jaarlijks geïndexeerde canon van 0,81%

- Als AB 2000 precontractueel is afgesproken na 1 oktober 2014 is in het tweede kwartaal van 2015 het laagste percentage de 10-jaar vaste canon van 1,39%

Een gronduitgifte in het tweede kwartaal van 2015 met een grondwaarde van € 1,0 mln leidt dan tot een canon van € 8.100 per jaar resp. € 13.900 per jaar. De bepaling dat de afkoopsom bij uitgifte gelijk is aan de grondwaarde, leidt tot een afkoopsom van € 1,0 mln. Bij tussentijdse afkoop (dus alle afkopen na uitgifte) wordt vanwege de bovengrens de afkoopsom *"berekend door de verschuldigde canon te vermenigvuldigen met het aantal jaren van vooruitbetaling"*. Die afkoopsom zou dan uitkomen op € 405.000 (=€ 8.100 x 50 jaar) resp. € 695.000 (= € 13.900 x 50 jaar). Dit is aanzienlijk lager dan de grondwaarde van € 1,0 mln waartegen de grond is aangekocht. Hierdoor ontstaat op een tussentijdse afkoopsom een erfpachtverlies van respectievelijk € 595.000 (€ 1,0 mln-/-€ 405.000) of €305.000 (€ 1,0 mln-/-€ 695.000)

Ieder jaar wordt circa € 200 mln aan grond in erfpacht uitgegeven. Als bekend wordt bij erfpachters dat bij een canonpercentage van gemiddeld 1,0% tussentijds afgekocht kan worden tegen 50% van de grondwaarde en alle erfpachters de canon af gaan kopen, dan kan het jaarlijkse verlies uit komen op € 100 mln (€ 200 mln-/-50% van € 200 mln). Dat zou betekenen dat het erfpachtresultaat voor de Algemene Dienst in één keer negatief uitkomt (ca. 35 mln -/- 100 mln = -/- 65 mln).

4. *CHET en conversies*

Ook bij CHET (Canonherziening Einde Tijdvak) en bij conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht gelden de actuele (lage) canonpercentages. Dat kan in bepaalde situaties tot grote verschillen leiden in vergelijking met bv. buurtgenoten die enkele maanden eerder een CHET hebben gekregen. Doordat de indexcanon in het tweede kwartaal van 2015 (0,81% bijna gehalveerd is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2015 (1,58%) betekent dit dat een canonherziening in het eerste kwartaal2015 tot een 2 keer zo hoge canon komt als een canonherziening in het tweede kwartaal. Zelf een fikse stijging van de grondwaarde wordt meer dan gecompenseerd door de dalende canonpercentages.

Er zijn ook grote bedrijfspanden en kantoren waarvoor de canon wordt herzien. Recent is een voorbeeld van een bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoorruimte in Nieuw West met een boekwaarde van € 3.498.210. Bij dit recht is de AB 1966 van toepassing met 5 jaarlijkse indexering en doordat de inflatie in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw hoog was is de canon sterk gestegen naar € 661.143. Door canonherziening einde tijdvak daalt de jaarcanon naar € 93.205. Dit betekent een structurele jaarlijkse inkomstenderving voor de gemeente van 5 ton op één erfpachtcontract. Dit soort aanzienlijke canondalingen komen nu vaker voor.

5. *Bestemmingswijzigingen met economische meerwaarde.*

Vanwege de lage canonpercentages komt het nu regelmatig voor dat erfpachters met een bestemmingswijziging, die op grond van het gemeentelijk grondprijsbeleid tot een economische meerwaarde leidt, niet méér canon hoeven te gaan betalen. Bij de bestemmingswijziging wordt de canon namelijk nooit hoger dan de canon als het erfpachtrecht op dat moment zou zijn uitgegeven (aftoppingsregeling). Dit speelt onder meer bij de bestemmingswijzigingen die op dit moment in het Schinkelgebied plaatsvinden, naar aanleiding van de erfpachtcontrole die daar in 2011 is gehouden. Sommige commerciële erfpachters hebben de gemeente reeds gevraagd, tot welk niveau zij hun bestemming "gratis" mogen uitbreiden als gevolg van de aftopping tegen lage canonpercentages.

6. *Vervroegde herziening erfpachttijdvakken*

Op grond van het beleid "vervroegde herziening erfpachttijdvakken" is het voor erfpachters mogelijk dat ze – indien de resterende looptijd van het erfpachttijdvak korter is dan 30 jaar - in het kader van de herontwikkeling van hun erfpachtrecht een nieuw erfpachttijdvak krijgen. De canon en grondwaarde worden op dat moment opnieuw vastgesteld. Indien de indexcanon wordt gekozen geldt ook het bodempercentage van 3%. Indien echter voor de 10-jaar of 25 jaar vaste canon wordt gekozen geldt het percentage dat wordt berekend aan de hand van de berekeningsmethodiek van amendement 677 (in het tweede kwartaal 2015 respectievelijk 1,39% en 1,58%)

7. Schuld gemeente neemt sneller toe dan wenselijk

Door de lage canonpercentages kiest een steeds groter deel van de erfpachters voor canonbetaling en niet voor afkoop (vooruitbetaling) van het hele tijdvak van 50 jaar. Daardoor neemt de gemeenteschuld de laatste jaren met ongeveer 200 miljoen per jaar toe. Dit druist in tegen het beleidsvoornemen van het College van B&W om aan schuldreductie ('balansverkorting') te doen.

8. Overstap naar eeuwigdurend wordt mogelijk minder aantrekkelijk

Op dit moment ontwikkelt de Grondwaardecommissie een methode voor de berekening van de eeuwigdurende grondwaarde. Deze Grondwaardecommissie gaat ook adviseren over de waarde van de huidige erfpachtrechten en de wijze waarop de huidige erfpachters kunnen overstappen naar het nieuwe, eeuwigdurende erfpachtstelsel.
De lage canonpercentages van dit moment kunnen er toe leiden dat een overstap naar het nieuwe stelsel minder aantrekkelijk wordt omdat voor erfpachters die recentelijk een lage canon hebben gekregen de stap naar eeuwigdurend ongunstiger wordt Het is op dit moment niet mogelijk hierover een voorspelling te doen omdat het advies van de Grondwaardecommissie er op verschillende manieren kan uitzien en het advies naar verwachting in juni zal worden uitgebracht.
.

Mogelijke aanpak

De insteek van de maatregel van oktober 2014 was een bodem te leggen in het canonpercentage bij nieuwe gronduitgiften. We zien, tegen een achtergrond van een naar 0% neigende staatsrente, echter dat

- het reservoir aan precontractuele overeenkomsten groter is dan gedacht
- de canonpercentages voor 10 en 25 jaar vast lager dan de indexcanon geworden zijn
- de afkoopinstructie niet meer werkt

Daarnaast zijn destijds de effecten voor CHETs', conversies en bestemmingswijzigingen buiten de bestuurlijke discussie gehouden, terwijl zich ook hier nu mogelijk onwenselijke situaties gaan optreden.

De vraag is of het college en de raad de noodzaak zien en bereid zijn om maatregelen te treffen om de voor de gemeente negatieve gevolgen van het lage canonpercentage te beperken. Grond & Ontwikkeling heeft in dat geval al een aantal mogelijke instrumenten bedacht die eventueel ingezet kunnen worden. Deze instrumenten moete echter nader worden verkend en uitgewerkt. Daarbij is het vooral ook de vraag in hoeverre het juridisch mogelijk is om in te grijpen in de afspraken in lopende erfpachtcontracten. Hierover wordt nader advies ingewonnen bij de gemeente-advocaat (NautaDutilh).

Gedacht wordt aan het nader onderzoeken en uitwerken van de navolgende maatregelen.

Nogmaals ingrijpen in AB2000

Het aanpassen en/of buiten werking stellen van een aantal artikelen van de AB2000, kortom tot dat er een geheel vernieuwde AB op basis van eeuwigdurende erfpacht van kracht is werken met een AB 2000bis, waarbij :

- Het canonpercentage van artikel 7 AB 2000 te handhaven maar conform het raadsbesluit van 1 oktober 2014 een drempel te hanteren van 3,0%;
- De mogelijkheid van 10-jaar en 25-jaar vaste canon (artikel 8 en 9 AB2000) te schrappen, omdat de huidige lage staatsrente steeds minder corresponderen met de gebruikswaarde van in erfpacht uitgegeven gronden; of
- De berekeningswijzen van de van 10-jaar en 25-jaar vaste canon (artikel 8 en 9 AB2000) wijzigen door daar ook een drempel te hanteren van 3,0%.

Deze AB's kunnen na inwerkingtreding worden gebruikt bij nieuwe onderhandelingen voor nieuwe uitgiftes. Ook kunnen ze worden gebruikt voor CHET's waarbij de AB2000 nog niet zijn aangezegd.
Dit kan nader worden onderzocht en uitgewerkt.

Afkoopinstructie aanpassen

(zie bijgaande uitgewerkt voorstel ?)

Er wordt weliswaar gewerkt aan een nieuwe afkoopinstructie gebaseerd op het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht, maar dat laat nog minstens 6 tot 12 maanden op zich wachten en het risico van schade voor de gemeente is te groot om daarop te wachten o.i.
Dit is een ons inzien weinig ingrijpende maatregel die gebaseerd kan worden op het uitgangspunt dat de gemeente bij afkoop voldoende schadeloos gesteld moet worden voor de gederfde inkomsten en nadrukkelijk een collegebevoegdheid en geen raadsbevoegdheid is.

Aftoppingsregeling bij bestemmingswijzigingen

Voor de problematiek rond bestemmingswijzigingen is geen volledig oplossing beschikbaar, maar in elke geval mogelijk om de aftoppingsregeling te laten vervallen. Nader bestuderen. Verschillen in de AB's. Sinds 2000 is er een andere berekeningswijze dan daarvoor.

Kan de gemeente in redelijkheid nog aan de artikelen 7, 8 en 9 van de AB2000 worden gehouden?

De vraag kan worden gesteld of het nog wel redelijk en billijk is dat de gemeente in dit geval gebonden blijft aan de artikelen 7, 8 en 9 van de AB2000. Het gaat hier dan om de gevallen waarbij:

- De AB2000 al voor 1 oktober 2015 ongeclausuleerd zijn aangezegd; en
- Gevallen CHET (lopende CHET's) bij bestaande erfpachtcontracten waarbij de AB2000 al ongeclausuleerd zijn aangezegd;
- Conversies van tijdelijke naar voortdurende erfpachtrechten;

Juridisch gezien lijkt de gemeente in dit geval ongeclausuleerd gebonden aan de AB2000. In beginsel kan de gemeente niet eenzijdig van de ongeclausuleerd overeengekomen AB2000 afwijken. Daarvoor is medewerking van de betreffende erfpachter mogelijk.
De vraag is echter of de situatie met de extreem lage canon en de extreem lage canonpercentages aanleiding kunnen zijn om te stellen dat de gemeente in redelijkheid niet meer aan deze percentages gebonden kan worden. De enorme financiële nadelen voor de gemeente komen immers ten laste van het gemeenschapsgeld.

Daar komt nog bij dat een einde aan de daling van de canonpercentages nog niet inzicht is. Het is zeer waarschijnlijk dat de staatsrente verder daalt waardoor het canonpercentage verder daalt dan de huidige 0,81. Het is zelfs niet onaannemelijk dat de rente gaat dalen naar 0% of zelfs negatief wordt. Dat zou er dan toe leiden dat erfpachters bij een nieuwe uitgifte gebaseerd op afspraken van voor 1 oktober 2014 of na een lopende CHET geen canon meer hoeven te betalen of zelfs geld toe krijgen op hun erfpachtcontract. De vraag is of de gemeente hier in redelijkheid toe kan worden gehouden. De canon is immers een door de erfpachter te betalen vergoeding voor het gebruik van de grond. Een canon van € 0,- is wellicht nog voor te stellen maar een negatieve canon, waarbij de gemeente de erfpachter een vergoeding betaald voor het gebruik van de grond door de erfpachter, lijkt onvoorstelbaar. Over dit vraagstuk wordt nader advies ingewonnen bij de gemeente-advocaat.

Interne beheersmaatregelen

Behalve bestuurlijke maatregelen, zijn er ook Interne maatregelen bij de RVE G&O denkbaar:

- Projectmanagers/projectleiders op problematiek wijzen
- Hardere opstelling afdeling erfpacht en uitgifte bij opstellen en uitvoeren van erfpachtcontracten
- Lagere (onvolledige) grondwaarde vergoeden aan GREX
- Grondprijsbeleid baseren op canon
- Tenderen op canon in niet op grondprijs
- Waardering op de balans aanpassen voor betreffende erfpachtrechten

Bijlage: Artikel 7, 8 en 9 van de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000)

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

1. Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.

2. Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

3. De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

4. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

a
—— minus 0,01, waarin voorstelt:
B

de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.
Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

5. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

6. Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

7. Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 8 Vaste canon voor tien jaar

1. Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.

2. Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.

3. Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt de canon opnieuw vastgesteld door de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaats vindt.

4. In afwijking van het gestelde in lid 3 van dit artikel zal, indien er een wijziging van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden die een aanpassing van de canon tot gevolg heeft gehad, niet de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak, maar de aangepaste grondwaarde gehanteerd worden voor het opnieuw vaststellen van de canon.

5. Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor tien jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 9 Vaste canon voor 25 jaar

1. Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.

2. Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.

3. Na verloop van 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaatsvindt.

4. Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan de vaste canon voor 25 jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende

tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.