2 maart 2015 Wg Uitgifte

Inzet onderhandelingen:

Voor **koopwoningen** wordt de VON-prijs primair bepaald door de woonlasten. Ondanks een residuele grondwaarde (=afkoopsom) leiden de huidige lage canonpercentages tot ten opzichte van de gebruikswaarde van de erfpacht te lage canons en daardoor tot hoge VON-prijzen. Dit is in het voordeel van de ontwikkelaar en niet van de gemeente of de koper. Voor koopwoningen zou vanuit dat perspectief onderhandelingsinzet op basis van canon moeten zijn, waaruit de afkoopsom eerst bij uitgifte wordt afgeleid naar het dan geldende canonpercentage.

commercieel vastgoed incl. huurwoningen:

- Beleggers die de vastgoedwaarde bepalen op basis van het rendement op een investering, willen op voorhand inzicht hebben in de afkoopsom. Hen kan in de vroege onderhandelingsstadia de keuze worden geboden uit canon of afkoop op basis van het ten tijde van onderhandelingen geldende canonpercentage. De belegger is bij een keuze voor afkoop verplicht af te kopen en kan in een later stadium niet alsnog kiezen voor canonbetaling.
- voor eigen huisvesting/gebruik zou dezelfde benadering kunnen gelden opdat het bedrijf ten behoeve van haar investeringsbeslissing zekerheid heeft over recht, betalingsvoorwaarde (type en bedrag).
- door ontwikkelaar voor nog niet bekende eindgebruiker/koper voor deze groep ?????

De grondopbrengst waartegen het erfpachtbedrijf het recht van de grex overneemt dient nader bepaald te worden. Hierbij de volgende kanttekeningen:

1. Indien de grondopbrengst bij een canongebaseerde uitgifte gelijk gesteld wordt aan de afkoopsom/-waarde, dan loopt de grex het risico van wijzigende canonpercentages (hoewel afhankelijk van door grondwaardecommissie te adviseren grondslagen, kunnen die tijdens de doorlooptijd van een project (3 à 5 jaar) sterk fluctueren. In het kader van kavelsturing wil dat zeggen dat het financieel grexresultaat onzeker is. Voor het opvangen kan het VE-fonds als buffer worden aangehouden, met als risico, dat wenselijke, maar niet sluitende ontwikkelingen niet tot stand komen.Bijkomend nadeel van deze variant
2. Alternatief

Een keuze maken tussen een "erfpachtwaarde gebaseerde" of een "canon gebaseerde" uitgiftemethodiek onder de AB2015

De gebruikelijke werkwijze bij gronduitgifte onder de AB2000 is dat de canon bij erfpachtuitgifte wordt gebaseerd op:

- de al eerder vastgestelde (of onderhandelde, of getenderde) "grondwaarde" en
- het dan actuele canonpercentage (dat per kwartaal verspringt)

De werkelijke gebruiksvergoeding (de canon) is dus niet bekend op het moment dat er, onder de AB2000, wordt onderhandeld over de uitgifte. De canon is het resultaat van een éénmalig vastgestelde grootheid (de "grondwaarde") en een periodiek verspringende eenheid (het canonpercentage). Grondwaardes worden doorgaans één keer per jaar vastgesteld door de gemeente. Een vastgestelde grondwaarde leidt dus in enig jaar tot vier verschillende gebruiksvergoedingen, afhankelijk van het moment van erfpachtaanbieding.
Anders gezegd: voor AB2000 uitgiftes wordt onderhandeld over "wat je niet betaalt", nl. een grondwaarde, waaruit een (op dat moment nog onbekende) betaalverplichting voortkomt, nl. de per jaar verschuldigde canon. In aanvullend beleid (maar niet in de AB2000 zelf) is vervolgens vastgelegd dat de afkoopsom voor 50 jaar gelijk is aan de grondwaarde.

Een alternatief is, om in de AB2015 alleen te spreken van een canonbedrag en van een afkoopwaarde. Deze afkoopwaarde is dan gelijk aan de vastgestelde canon, gedeeld door het (in dat jaar geldende) canonpercentage. De fiscus kan deze (in de akte vast te leggen) eeuwigdurende afkoopwaarde gebruiken als basis voor de BTW.

De gemeente kan dan met ontwikkelaars resp. erfpachters onderhandelen / tenderen / uitgeven op basis van het feitelijke canonbedrag. Achter dit canonbedrag zit dan eveneens een residuele waardeberekening, maar de term "grondwaarde" wordt niet met erfpachters gecommuniceerd.

Er zijn dus drie mogelijke financiële systemen voor de AB2015:

A. de AB2000 systematiek: canon = onderhandelde grondwaarde x actueel canonpercentage; afkoopsom = grondwaarde
B. een canongebaseerde systematiek: uitgeven met een canon en een bijbehorende afkoopwaarde, zonder het begrip "grondwaarde" of "erfpachtwaarde" te noemen

	Erfpachtwaarde	Canon	Afkoopsom	grondopbrengst
A	Onderhandelingsinzet residueel	Bij uitgifte actueel percentage	= erfpachtwaarde	= erfpachtwaarde - afslag[1]
B		Onderhandelingsinzet	=	
C				

Consequenties van optie A zijn:

- ontwikkelaars vinden het makkelijker om o.b.v. grondwaarde te onderhandelen, want dat doen ze ook in eigengrondgemeenten
- de fiscus vindt dit tot nu toe een acceptabel systeem
- in het huidige systeem is, op het moment van onderhandeling, de canon een nog onbekende resultante (dit vormt dus feitelijk een risico voor zowel gemeente als ontwikkelaar/erfpachter)

Consequenties van optie B zijn:

- erfpachters (particulieren / zelfbouwers) vinden het logischer om meteen te weten wat ze moeten betalen i.p.v. een bekende grondwaarde waar t.z.t. een onbekende canon uitrolt
- we onderhandelen hiermee direct over het bedrag dat de erfpachter moet betalen; de uiteindelijk verschuldigde bedragen zijn niet meer afhankelijk van het moment van gronduitgifte, maar liggen al in de onderhandeling vast
- de fiscus moet ermee akkoord gaan, dat de BTW bij uitgifte wordt gebaseerd op de afkoopwaarde

Het BT wordt gevraagd om voor de AB2015 een keuze maken tussen:

- methode A: een "erfpachtwaarde gebaseerde" uitgiftemethodiek
- methode B: een "canon gebaseerde" uitgiftemethodiek

Deze keuze bepaalt een aantal formuleringen in de uitgifte-artikelen en in de financiele artikelen in de AB2015.

1) afslag lijkt logisch op basis van ① gegeven, dat erfpachtbedrijf initieel verlies (canon – rente – kosten beheer) niet via waardestijging op termijn kan compenseren en ② voorlopige aanname dat winsten in grex beperkt moeten worden (VPB). Voor het grondopbrengsten onder invloed hiervan dalen onder het voor kavelsturing vereiste niveau, dienen vervangende zekerheden uitgewerkt te worden.