**PM-punten Financiële artikelen AB2015**

*25 februari 2015 – aangepast 17 augustus 2015 n.a.v. GWC-rapport*

**Ad 3. Canonpercentage verschillende categorieën**

De AB2000 canonpercentages maken geen onderscheid inzake vastgoedcategorieën en risicoprofielen. De afgelopen jaren is gebleken dat het gemeentelijke debiteurenrisico voor risicovolle uitgiften (kantoren, winkelcentra, hotels, filmmuseum, enz.) hoger is dan voor bijv. woningen. dit betreft het risico op:

- toekomstige wanbetaling van de canon
- faillissement van de erfpachter gedurende de bouwperiode (bijv. 5.1.2e of 5.1.2e) of gedurende de exploitatieperiode (bijv. Paasheuvelweg 5.1.2e)
- sterke waardedaling door conjunctuur of dalende marktvraag, waardoor – bij faillissement – geen enkele marktpartij meer bereid is om het vastgoed over te nemen, waardoor de gemeente de (via het leningfonds beleende) erfpachtboekwaarde en/of de canonachterstanden moet afboeken

Voor woningen blijkt dit risico veel lager te zijn, omdat de vraag naar woonruimte minder conjunctuurgevoelig is, en woningen veel couranter zijn dan (unieke) objecten in conjunctuurgevoelige segmenten waarvan de (beleggings)waarde in sterke mate afhangt van het al dan niet vinden van de beoogde huurders/gebruikers. Gelet op de marktontwikkelingen in bijvoorbeeld de marktsegmenten kantoor en detailhandel zal dit risico de komende jaren eerder toenemen dan afnemen.

Doordat de AB2000 geen ruimte laat om dit hogere risicoprofiel te vertalen in een aangepaste verhouding canon/grondwaarde, neemt de gemeente (via het hanteren van een niet-aangepast canonpercentage) feitelijk een deel van het ontwikkelrisico op zich. Dit in tegenstelling van banken, die voor ontwikkelingen met een bovengemiddeld risicoprofiel een hogere rente rekenen.

***Het GWC-advies gaat niet in op deze verschillende categorieën, en geeft dus geen aanleiding voor differentiatie. Daarom wordt deze differentiatie ook niet toegepast in het nieuwe stelsel. Overigens wordt het artikel over de canonbepaling in de AB2015 zodanig geformuleerd, dat het niet onmogelijk wordt om in de toekomst – indien dit op enig moment wenselijk zou zijn – deze differentiatie alsnog toe te kunnen passen.***

**Ad 6. In de AB2015 géén matiging van de indexatie vastleggen**

*(dit betreft art. 7.4 van de AB2000)*

Een van de problemen in de jaren '80 was, dat AB1966-canons (door de hoge inflatie) sterker stegen dan de gebruikswaarde van de grond in delen van Amsterdam Zuidoost en enkele andere gebieden die verder bij het Centrum vandaan lagen.

Mede daarom is in de AB2000 gekozen voor gematigde indexatie (inflatie -/- 1%). Een andere reden hiervoor was, dat je zonder matiging netto-contant uitkomt op een hogere betaling dan bij eenmalige afkoop. Ook bood deze matiging de erfpachter een bescherming tegen (hoge) inflatie.

Vraag is, of de gemeente in de AB2015 een vorm van indexatiematiging moet opnemen.

Argumenten zijn:

- de grondwaardecommissie ontwerpt een samenhangende financiële systematiek, die nemen we in principe ongewijzigd over (zonder verdere matiging)
- in extreme situaties kan de gemeente altijd besluiten om (éénzijdig) minder indexatie in rekening brengen dan zij volgens de AB's verplicht is (in 2000 heeft de gemeente daartoe ook besloten voor canons onder de AB1966 en AB1994)
- de werkelijke grondwaardestijging hangt niet alleen af van de inflatie, maar (zeker zo sterk) van het gebied en het vastgoedsegment; je kunt dus niet zomaar zeggen dat bijv. een inflatie van 5% "voor de hele stad" tot onverantwoord hoge canons leidt
- volgens de "Herengrachtindex" komt de grondwaardestijging over de zeer lange termijn, gemiddeld genomen, ongeveer overeen met de inflatie; een vorm van matiging zou dan leiden tot een structurele afwijking van de gemiddelde lange termijn ontwikkeling van de grondwaarde resp. gebruikswaarde

Mogelijke vormen van matiging zijn (indien toch tot matiging wordt besloten):

a. *indexering met inflatie -/- 1% (zoals in de AB2000)*

Nadeel hiervan is dat de matiging bij hoge inflatie relatief beperkt is (één procent matiging is relatief weinig bij bijv. 9% inflatie), bij lage inflatie relatief sterk, bij zeer lage inflatie zelfs "omkerend" (prijspeil stijgt met 0,6% en canon daalt met 0,4%) en bij deflatie versterkend (1,5% deflatie betekent 2,5% canondaling). Voor de gemeente leidt dit tot een financieel nadeel in tijden met lage inflatie.

Bij eeuwigdurende erfpacht betekent dat de canon ieder jaar één procentpunt lager uitkomt. Op de zeer lange termijn gaan canon en grondwaarde dan wellicht structureel uit de pas lopen.

b. *indexering met inflatie x 2/3*

Deze vorm van matiging leidt tot een evenredige matiging in tijden met hoge inflatie, lage inflatie en deflatie. Bij hoge inflatie wordt de erfpachter beter beschermd, bij deflatie wordt de gemeente enigszins beschermd.

Bij eeuwigdurende erfpacht betekent dat de canon de inflatie "gedempt" volgt. Afhankelijk van de hoogte van de inflatie, kan dit op de zeer lange termijn betekenen, dat canon en grondwaarde structureel uit de pas gaan lopen.

c. *indexering met inflatie, die geheel meetelt tussen bijv. 0,00% en 4,00%, en half meetelt boven de 4,00% en onder de 0,00%*

Bij een matige inflatie wordt de canon volledig geïndexeerd, bij een hoge inflatie gedeeltelijk, en bij deflatie wordt de canon ook gedeeltelijk aangepast. Dit biedt gemeente en erfpachter bescherming tegen extreme economische situaties, maar maakt de formule wel ingewikkelder.

***Het advies is: in de AB2015 geen matiging van de indexatie vastleggen. Het GWC-rapport gaat ook uit van indexering met de volledige cpi.***

Indien de indexatie voor bepaalde segmenten in de toekomst onverantwoord hoog blijkt te zijn, kan de gemeente hier desgewenst altijd nog maatwerk toepassen (naar inzicht van dat moment)

Mocht desondanks in de AB2015 toch worden gekozen voor een vorm van matiging – al dan niet n.a.v. het advies van de Grondwaardecommissie – dan gaat de voorkeur uit naar optie b. of c.

**Ad 7. De zes financiële artikelen uit de AB2000 vereenvoudigen naar drie AB2015 artikelen**

De AB2000 bevatten de volgende financiële artikelen:

- art. 5 → dat er een canon is verschuldigd
- art. 6 → hoe deze canon moet worden betaald
- art. 7 → de jaarlijks geïndexeerde canon (canonpercentage, indexering)
- art. 8 → de 10 jaar vaste canon (canonpercentage, 10-jrl aanpassing)
- art. 9 → de 10 jaar vaste canon (canonpercentage, 10-jrl aanpassing)
- art. 10 → de mogelijkheid tot vooruitbetaling van de canon

De huidige artikelen 5 (Canon) en 6 (Betalingen) zijn ook voor de AB2015 relevant. Deze artikelen blijven daarom gehandhaafd.

In de AB2015 kunnen de artikelen 8 en 9 (over de 10- en 25-jaar vaste canon) vervallen.

De relevante onderdelen uit artikel 7 (jaarlijks geïndexeerde canon), bijvoorbeeld inzake de indexering, kunnen meteen in artikel 5 worden opgenomen. Dit maakt de artikelen logischer en makkelijker leesbaar. De exacte formulering van deze onderdelen hangt mede af van de uitkomst van de Grondwaardecommissie.

Het huidige artikel 10 (Afkoop) kan blijven bestaan, met één grote aanpassing: de woorden “voor het lopende tijdvak” worden geschrapt, om eeuwigdurende afkoop mogelijk te maken.

Discussiepunt is, of de term “afkoop” of “vooruitbetaling” moet worden gebruikt. De AB2000 gebruiken de term “afkoop”, maar bij voortdurende erfpacht is “vooruitbetaling van de canon” duidelijker, omdat het woord “afkoop” kan suggereren, dat je voor altijd “af” bent van de erfpacht. Omdat vooruitbetaling in de AB2015 echter niet meer voor een beperkt tijdvak, maar voor een oneindige periode geldt, kan de term “afkoop” in de AB2015 echter wel weer worden gebruikt. U wordt hierover nader geïnformeerd.

Verder zijn enkele kleine, redactionele aanpassingen in deze artikelen gewenst. Deze hebben geen inhoudelijke consequenties.

Per saldo kunnen de artikelen 5 t/m 10 uit de AB2000 daarom worden vereenvoudigd tot drie artikelen:

- een artikel over de canon, incl. de indexering (de huidige art. 5 en 7)
- een artikel over de betaling van de canon (het huidige art. 6)
- een artikel over de afkoop/vooruitbetaling van de canon (het huidige art. 10)