Gemeente Amsterdam

Financiële artikelen in AB2015

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Team Vernieuwing Erfpacht (werkgroep AB's)
Kopie aan	
Datum	concept d.d. 17 augustus 2015

Gevraagde beslissing:

1. Kennis nemen van de huidige financiële systematiek onder de AB2000
2. In stemmen met in de tekst van de AB2015 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde"
3. In stemmen met, naast de jaarlijks geïndexeerde canon, geen vaste canonvariant (bijv. 10 jaar vaste canon) op te nemen in de AB2015
4. In te stemmen met de methode van de bepaling van het canonpercentage in de AB2015 globaal vast te leggen (zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor tussentijdse wijzigingen)
5. In te stemmen met het niet ieder kwartaal vaststellen van het canonpercentage in de AB2015, maar één keer per jaar.
6. In te stemmen met de maandelijkse canonbetaling voor de AB2015 veder te onderzoeken, maar dit niet in de AB2015 vast te leggen (maar in de individuele erfpachtakte)

Inleiding / Samenvatting

Algemene Bepalingen zijn bedoeld om beide contractanten (de gemeente en erfpachter) duidelijkheid te verschaffen "hoe we met elkaar omgaan" tijdens de (onder de AB2015: oneindige) erfpachtperiode. De financiële artikelen vormen hiervoor een belangrijk onderdeel: hierin wordt bepaald dat (en wanneer) de canon moet worden voldaan, en wanneer (en op welke wijze) de canon kan worden aangepast.

De financiële artikelen in de AB2000 gaan over de totstandkoming, de betaling en de indexering van de canon. Ook de afkoopmogelijkheid wordt in de AB's omschreven.
Onder punt 1 wordt de huidige financiële systematiek van de AB2000 kort omschreven.
Punt 2 gaat over de helderheid van een essentiële begrip in de financiële artikelen van de AB2015. Punt 3 en 4 gaan in op de wijze, waarop het canonpercentage (onder voorbehoud van het advies van de Grondwaardecommissie) in de AB2015 moet worden gedefinieerd.
Punt 6 gaat over de vraag, of de betaalfrequentie van de canon moet worden vastgelegd in de AB2015.

Ad 1 de huidige financiële systematiek in de AB2000

In de AB2000 ligt de volgende financiële systematiek vast:

- in de akte wordt opgenomen wat de grondwaarde, het canonpercentage en de canon zijn
- in de AB ligt vast hoe de canonpercentages worden bepaald, zowel voor nieuwe gronduitgiften als voor erfpachtbeheer (voor de indexcanon is dit expliciet vastgelegd, voor de overige canonsoorten

heeft de gemeente beleidsruimte in de vaststelling van het opslagpercentage); ook is in de AB2000 vastgelegd dat B&W de canonpercentages per kwartaal vaststellen
- de erfpachter heeft de keuze uit vier betaalvarianten voor het gehele 50-jarige tijdvak:
    - jaarlijks geïndexeerde canon met inflatie -/- 1%
    - 10 jaar vaste canon
    - 25 jaar vaste canon
    - vooruitbetaling (afkoop) voor 50 jaar
- de wijze van betalen (halfjaarlijkse canoninning) ligt niet vast in de AB's, maar wordt – per erfpachtrecht – in de aanbieding / akte vastgelegd (op "door B&W te bepalen wijze")

De AB2000 weken hierin af van eerdere AB's (1966 en 1994) waarin er sprake was van slechts één canonsoort[1] en waarin niet was vastgelegd, hoe de canonpercentages moesten worden bepaald. Reden voor vastlegging was het vergroten van de transparantie door koppeling aan niet door de gemeente beïnvloedbare "openbare" marktindicatoren. In oktober 2014 heeft de Gemeenteraad het artikel voor de canonpercentages bij nieuwe gronduitgiften in de AB2000 gewijzigd, omdat bleek dat de in de AB2000 vastgelegde werkwijze geen goede graadmeter was voor het genot van erfpacht en daar sterk bij achterbleef. Ook bleek de methode die in de AB2000 was vastgelegd te leiden tot onverantwoord grote financiële risico's voor de gemeente.

De AB2000 bevatten de volgende financiële artikelen:
- art. 5 → dat er een canon is verschuldigd
- art. 6 → hoe deze canon moet worden betaald/ andere betalingen
- art. 7 → de jaarlijks geïndexeerde canon (canonpercentage, indexering)
- art. 8 → de 10 jaar vaste canon (canonpercentage, 10-jrl aanpassing)
- art. 9 → de 25 jaar vaste canon (canonpercentage, 25-jrl aanpassing)
- art. 10 → de mogelijkheid tot vooruitbetaling van de canon.

Ad 2. Voorstel om in de tekst van de AB2015 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" op te nemen, maar het begrip "erfpachtgrondwaarde".
(dit betreft art. 2h, 2i, 3.2.e, 5.1, 8.3, 9.3. 11.1-5. en 12.2 van de AB2000)
- Tot in de AB1966 kwam het woord "grondwaarde" niet voor in de AB's. Alleen in de AB1994 en 2000 wordt deze term gebruikt. De "grondwaarde" wordt in de AB2000-systematiek onder andere gebruikt als basis om de hoogte van de indexcanon te berekenen
- de 10- en 25 jaar vaste canon te berekenen en om de 10 resp. na 25 jaar opnieuw vast te stellen
- bij (tussentijdse) afkoop de afkoopsom te berekenen
- canonverhogingen te berekenen; en
- bij nieuwe gronduitgifte van een bouwterrein de BTW te berekenen.

Waar de gemeente het destijds, in 2000, logisch vond dat de grondwaarde betrekking heeft op het recht en derhalve gekoppeld is aan 50-jaarlijkse herziening, associëren erfpachters grondwaarde met koopsomsom voor eigendom. Erfpachters vinden dit verwarrend en stellen: *ik heb in het eerste tijdvak toch al voor de volledige grondwaarde betaald? waarom moet ik dan nu nog meer betalen?* Temeer omdat in de AB2000-systematiek geldt: afkoopsom 50 jaar = grondwaarde.
Uit het advies van de Grondwaardecommissie volgt dat er waardeverschil is tussen:
- grondwaarde vol eigendom
- de afkoopsom van een eeuwigdurend erfpachtrecht
- de afkoopsom van een 50-jarig erfpachttijdvak

[1] AB 1994 kent naast de 5-jaarlijks te indexeren canon wel de mogelijkheid de canonindexering voor een lopend tijdvak uit te sluiten door verhoging van de geldende canon.

In het verleden is door de gemeente niet altijd duidelijk genoeg gecommuniceerd dat in de AB2000 met "grondwaarde" niet de voleigendomswaarde, maar slechts de gebruikswaarde voor één 50-jarig tijdvak werd bedoeld.

Mocht een volgend College ooit besluiten om grond te gaan verkopen, dan is direct duidelijk dat eeuwigdurende afkoop onder de AB2015, nog niet betekent dat men de volledige grondwaarde (vol eigendom) heeft betaald.

Advies
In de AB2015 niet meer de term "grondwaarde" maar de term "erfpachtgrondwaarde" te gebruiken.

Ad 3. Voorstel om naast de jaarlijks geïndexeerde canon geen vaste canonvariant op te nemen in de AB2015.

(dit betreft art. 8 en 9 van de AB2000)

De AB2000 kent naast de indexcanon de 10-jaar vaste canon en 25- jaar vaste canon. De 10 jaarlijkse canon wordt iedere tien jaar herzien op basis van de grondwaarde zoals bepaald bij uitgifte, vermenigvuldigd met het actuele canonpercentage. De vaste canon voor 25 jaar wordt na 25 jaar herzien. Dit gebeurt aan de hand van de schaduwgrondwaarde. De schaduwgrondwaarde is de grondwaarde die is vastgesteld bij de aanvang van het tijdvak, gecorrigeerd aan de inflatie. De nieuwe canon voor de tweede helft van het tijdvak wordt vastgesteld door het actuele canonpercentage te vermenigvuldigen met de schaduwgrondwaarde.

Kenmerken van de 10 jaar vaste canon zijn:

- de canon wordt iedere 10 jaar opnieuw vastgesteld o.b.v. de *oorspronkelijke* grondwaarde en het dan geldende canonpercentage 10 jaar vast [2]
- het is gedurende een 50-jrg tijdvak niet mogelijk om te switchen naar een andere canonsoort (ook niet bij overdracht; wel kan de canon voor het resterende deel van een tijdvak worden afgekocht)
- gedurende die tien jaar blijft de canon onveranderd
- doordat de 10-jr vaste canon niet wordt geïndexeerd is – onder normale marktomstandigheden – de aanvangscanon hoger dan de aanvangscanon bij indexcanon[3]
- van te voren is niet duidelijk hoe hoog de canon wordt na afloop van de 10-jaarstermijn

Van deze canonsoort is relatief weinig gebruik gemaakt (tot nu toe ca. 1% van alle AB2000 rechten[4]).
In het startdocument Eeuwigdurende erfpacht staat, dat er één moment is van het bepalen van de prijs en één
afrekenmoment: een afkoopsom of een periodieke betaling (canon) die alleen met de nog te bepalen indexering wordt aangepast, de canon is daarmee waardevast in de tijd.
De vraag is of de gemeente ook in de AB2015 een x-jaar vaste canonvariant (bijvoorbeeld 5, 10 of 20 jaar vast) aan wil bieden.

Voordelen van een x-jaar vaste canonvariant

[2] Doordat de canon bij 10-jaarlijkse aanpassing de vermenigvuldiging is van een *historische* grondwaarde en een *actuele* rentevoet, heeft de 10-jaarlijks aangepaste canon geen inhoudelijke relatie met de werkelijke gebruikswaarde op het moment van aanpassing.

[3] Met het besluit van 1 oktober 2014 om een bodem van 3% te hanteren voor de indexcanon en de opslag voor de 10 jaar vaste canon te maximeren, is de 10 jaar vaste canon thans lager dan de indexcanon (1,39% versus 3,00%). Ook de 25 jaar vaste canon is met 1,81% lager dan de indexcanon.

[4] Op basis van de zelfbouwmarkt 2014 waar de 10 jaar vaste canon nog licht hoger was dan de indexcanon (2,39% versus 2,33%) is de verwachting dat meer erfpachters voor deze canonvariant zullen kiezen.

Redenen voor deze variant waren in 2000:
- de eerste erfpachter in een tijdvak extra keuze bieden, die qua risico's aansluit bij een 10 jaar vaste hypotheekrente
- de erfpachter beschermen tegen indexatie (door hem een niet-geïndexeerde canon aan te bieden)
- de periodieke rente-aanpassing beschermt de gemeente tegen grote verschillen tussen leenrente en canon.

Nadelen van een x-jaar vaste canonvariant
- uitgangspunt van de AB2015 is: we passen uw canon nooit meer aan, behalve de inflatie; een x-jaarlijkse aanpassing conflicteert hiermee
- de huizenmarkt wordt minder transparant, naarmate er meer canonvarianten zijn
- de onzekerheid van de x-jaarlijkse renteschommelingen is veel groter dan van de indexatie (de canon kan door rentemutaties zomaar met 50% dalen of met 150% toenemen, terwijl inflatiemutaties nagenoeg nooit de 10% overschrijden)[5] en leidt daarom tot forse schokken in de woonlasten
    - wanneer de rente sterk stijgt, kan de x-jaarlijkse aanpassing tot commotie leiden bij erfpachters (bijv. canonpercentage bij begin tijdvak was 2% en is na 10 jaar 6%; de canon stijgt dan ineens van € 1.000 naar € 3.000 per jaar)
    - inflatie is geen waardestijging, maar een aanpassing voor de waardedaling van het betaalmiddel; normaliter stijgen lonen en uitkeringen ook ongeveer met de inflatie
- een x-jaar vaste canon loopt snel uit de pas met de gebruikswaarde van het erfpachtrecht en is daarmee veeleer een financieringsvorm dan een goede graadmeter voor het genot van het erfpachtrecht:
    - doordat deze relatief hoog begint, en (uitgaande van inflatie) in reële termen steeds lager wordt
    - doordat deze periodiek stijgt/daalt met de nominale rentevoet (de gebruikswaarde hangt niet af van de nominale rentevoet)
    - afkopen van een x-jaar vaste canon is complexer dan voor een jaarlijks geïndexeerde canon (want je weet op het afkoopmoment niet wat de toekomstige canonverplichting is)
- vlak voor een periodieke canonaanpassing zijn woningen wellicht minder goed financierbaar en verkoopbaar (afhankelijk hoe kritisch banken en kopers zijn op het verkoopmoment)

Geconcludeerd kan worden dat het invoeren van een x-jaar vaste canonvariant minder goed past binnen de doelstelling van de VES van een eenduidig, transparant erfpachtstelsel zonder tussentijdse canonschommelingen anders dan indexering.

De GWC heeft echter twee canonvarianten geadviseerd:
- een eeuwigdurende canon die jaarlijks wordt geïndexeerd met de cpi
- een eeuwigdurende vaste canon

Zie het GWC-rapport voor de argumentatie.
Daarom wordt voorgesteld, het GWC-advies over te nemen, waarbij het BT in overweging wordt gegeven om, indien er in de inspraak bezwaren komen tegen de vaste canon, dan alsnog de introductie van de vaste canon te heroverwegen o.b.v. bovenstaande argumentatie.

Advies
het GWC-advies over te nemen, ook m.b.t. de geadviseerde variant met de vaste canon. Hierbij wordt in overweging gegeven om, indien er in de inspraak bezwaren komen tegen de vaste canon, de introductie van de vaste canon te heroverwegen o.b.v. bovenstaande argumentatie.

[5] Daar staat tegenover, dat indexering eeuwig door blijft lopen waardoor een vaste canon die alleen op basis van het canonpercentage wordt herzien op de langere duur lager zal uitvallen.

Ad 4. Voorstel om de methode van de bepaling van het canonpercentage in de AB2015 globaal vast te leggen

(dit betreft art. 5 en 7.1 van de AB2000)

In de AB2000 ligt, met betrekking van de hoogte van de verhouding canon/"grondwaarde", exact vast:

- dat er een canonpercentage is dat de gemeente hanteert bij nieuwe gronduitgifte, tussentijdse wijzigingen en bij gemeentelijke CHET-aanbiedingen (hierbij worden geen uitzonderingen gemaakt voor bijv. uitgiften met een hoger risicoprofiel)
- dat er ieder kwartaal een actueel canonpercentage wordt vastgesteld, op basis van een exact gedefinieerde momentopname van het rendement op NL staatsleningen
- dat er voor de indexcanon geen toeslagen op dat rendement komen, maar voor de 10- en 25-jr vaste canon mag de gemeente wel een (niet nader omschreven) toeslag rekenen

In oktober 2014 heeft de Gemeenteraad ❶ artikel 7.2.voor canonpercentages voor indexcanon gewijzigd en ❷ nadere duiding gegeven voor de opslag bij de 10 en 25 jaar vaste canon in ① de opbouw en ② hoogte van de 10 jaar vaste canon, omdat bleek dat de in de AB2000 vastgelegde werkwijze geen goede graadmeter was voor het genot van erfpacht en daar sterk bij achterbleef.
Met andere woorden: het bleek dat de keuze van de Gemeenteraad in 2000, om het canonpercentage bij gronduitgifte exact te definiëren, leidde tot onvoorzien negatieve gevolgen voor de afdracht van het erfpachtbedrijf aan de algemene dienst.

De hoogte van het canonpercentage bepaalt niet alleen de hoogte van de canons bij uitgifte, overstap of wijziging; het canonpercentage bepaalt ook in welke mate erfpachters kiezen voor canonbetaling of voor afkoop. Het canonpercentage heeft daarmee – indirect – grote invloed op de erfpachtbalans en op de ontwikkeling van de gemeentelijke schuldpositie [6].

De exacte methode van de bepaling van de verhouding canon/erfpachtgrondwaarde volgt te zijner tijd uit het advies van de Grondwaardecommissie.

Argumenten vóór het in de AB2015 vastleggen van het canonpercentage – zoals bij de AB2000 – zijn:

- dit geeft toekomstige erfpachters zekerheid over de canonbepaling bij uitgifte
- dit geeft de huidige erfpachter zekerheid over de canonbepaling bij tussentijdse wijzigingen (en bij 10/25-jaarlijkse periodieke aanpassingen, indien de AB2015 zo'n variant zouden kennen)
- dit past binnen de gebruikelijke methodiek van uitgifte/canonverhoging die gebaseerd is op een erfpachtgrondwaarde, waarvan een canon(verhoging) wordt afgeleid
- in 2000 is bewust gekozen voor deze duidelijkheid bij uitgifte, omdat er bij erfpachters onvrede leefde over de wijze waarop de gemeente in de jaren '90 bij uitgifte/erfpachtmutaties canons en afkoopsommen berekende (gebrek aan transparantie, hoge canonpercentages naast volledige indexering leidend tot afgezet tegen het genot van de erfpacht (te) hoge canons, en afkoopsommen die hoger waren dan de erfpachtgrondwaarde)

Argumenten tegen het in de AB2015 vastleggen van het canonpercentage – zoals bij de AB2000 – zijn:

- in oudere AB's was niet gedefinieerd hoe en wanneer het canonpercentage werd vastgesteld; de AB2015 zijn bedoeld voor de zeer lange termijn; het opnemen van verouderingsgevoelige inzichten beperkt de houdbaarheid van AB's
- in oktober 2014 bleek dat het exact vastleggen van de bepaling van het canonpercentage in de AB's leidde tot (destijds onvoorziene) neveneffecten op de marktconformiteit van de canonbedragen alsmede risico's voor de gemeentelijke financiën

[6] En heeft daardoor ook effect op de benutting van de leencapaciteit uit hoofde van de wet-Hof die de gemeente in enig jaar heeft.

- de verhouding canon/erfpachtgrondwaarde is slechts één van de factoren die bepalen of een canon (bij uitgifte, overstap of tussentijdse wijziging) redelijk en billijk is; de totaalberekening op dat moment moet goed zijn (dat waarborg je niet door slechts één component te definiëren)

In de AB2000 is ervoor gekozen om de methode voor bepaling van het canonpercentage "universeel" vast te leggen: ongeacht de vastgoedcategorie, ongeacht of het nieuwe gronduitgifte, tussentijdse aanpassing of canonherziening einde tijdvak gaat.
Voor de canonaanpassing bij tussentijdse wijzigingen is een grote mate van zekerheid nodig, omdat de gemeente dan opereert binnen een bestaande contractrelatie. Bij nieuwe gronduitgifte is er geen sprake van een bestaande contractrelatie, maar van wederzijdse contractsvrijheid. Daarbij geldt dat de gemeente hoe dan ook gebonden is aan het door haar geformuleerde beleid.

Een mogelijkheid is om in de AB2015 het canonpercentage bij tussentijdse wijzigingen wel exact te definiëren, maar bij nieuwe uitgifte niet. Dit combineert zekerheid voor bestaande erfpachters met gemeentelijke contractsvrijheid bij het aangaan van nieuwe contracten.

Een andere mogelijkheid is om het canonpercentage in de AB2015 niet exact, maar globaal te omschrijven, bijvoorbeeld (afhankelijk van het advies van de grondwaardecommissie): "de 10 jaar vaste staatsrente, vermeerderd met een door B&W vast te stellen opslag ter dekking van het gemeentelijke risico, met een (nader vast te leggen) boven- en ondergrens".

U wordt daarom gevraagd om aan te geven hoe u de methode van het canonpercentage *bij nieuwe gronduitgifte* wilt vastleggen:

a. exact definiëren in de AB2015 (zoals bijvoorbeeld de indexcanon is omschreven in de AB 2000)
b. globaal definiëren in de AB2015 (zoals bijvoorbeeld de 10 jaar vaste canon is omschreven in de AB 2000)
c. niet definiëren in de AB2015, maar in het uitgiftebeleid (zoals bijvoorbeeld in de oudere AB's het canonpercentage is omschreven)

Ook wordt u gevraagd om aan te geven hoe u de methode van het canonpercentage *bij tussentijdse wijzigingen van bestaande erfpachtrechten* wilt vastleggen:

a. exact definiëren in de AB2015
b. globaal definiëren in de AB2015
c. niet definiëren in de AB2015, maar in het erfpachtbeleid

Advies:
zowel voor nieuwe contracten als voor bestaande contracten te kiezen voor optie B: globaal definiëren in de AB2015

Ad 5. Het canonpercentage in de AB2015 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen
(dit betreft art. 5 en 7.1 van de AB2000)
In de AB2000 wordt het canonpercentage ieder kwartaal aangepast aan een actuele momentopname van het rendement van langlopende Nederlandse staatsobligaties.
Tot 2000 werd het canonpercentage niet ieder kwartaal, maar wisselend vastgesteld (vaak eens per jaar, soms per halfjaar, en soms bleef het enkele jaren constant).

In de huidige werkwijze worden grondprijzen één keer per jaar vastgesteld (in de Grondprijzenbrief en de Handleiding Grondprijsbepaling) en het bijbehorende canonpercentage vier keer per jaar. Eén grondprijs leidt onder de AB2000 dus tot vier verschillende canons, afhankelijk van het moment van uitgifte dan wel wijziging.

Voordelen van een hoge aanpassingsfrequentie van het canonpercentage
- het canonpercentage – voorzover dit een goede afspiegeling van de markt geeft – volgt direct de marktontwikkelingen
- tijdens een kalenderjaar kan de marktrente fors fluctueren (bijvoorbeeld ingeval van een onverwachte economische of politieke gebeurtenis)

Nadelen van een hoge aanpassingsfrequentie van het canonpercentage
- snel fluctuerende canonpercentages zijn lastig voor uitgifteonderhandelingen (één grondwaarde leidt onder de AB2000 tot vier fors verschillende canons – en dus verschillende woonlasten – in een kalenderjaar, terwijl de economische gebruikswaarde van de grond gedurende het hele jaar ongeveer hetzelfde blijft)
- een periodiek fluctuerend canonpercentage kan leiden tot speculatie met het afnamemoment (terwijl één van de doelen van erfpacht was: voorkómen van speculatie)
- voor erfpachters die een afkoop of tussentijdse wijziging overwegen is het lastig, wanneer tijdens hun "denktijd" de afkoopsom (dan wel de canon) ineens op een ander bedrag uitkomt, doordat intussentijd het canonpercentage wijzigt

Gelet op het bovenstaande is het wenselijk, dat de canonpercentages in de AB2015 eenzelfde frequentie hebben als het vaststellen van de erfpachtgrondwaarde in (de opvolger van) de Grondprijzenbrief.

Advies
Het canonpercentage in de AB2015 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen, behoudens uitzonderingsgevallen. De AB2015 spreken daarom slechts van "periodiek" en niet van "jaarlijks". Intentie is om "periodiek" in principe in te vullen als jaarlijks, tenzij de omstandigheden vragen om een andere frequentie.

Ad 7. De betaalfrequentie van de canonbetaling niet in de AB2015 vastleggen
(dit betreft art. 6 van de AB2000)
In de AB2000 ligt de wijze van betalen (halfjaarlijkse canoninning vooraf) niet vast in de AB's, maar wordt dit – per erfpachtrecht – in de aanbieding / akte vastgelegd.
In het startdocument Eeuwigdurende erfpacht is maandelijkse inning van de canon als mogelijkheid genoemd. Voor veel erfpachters is maandelijkse betaling aantrekkelijker dan halfjaarlijks:
- men hoeft niet per halfjaar vooruit te betalen (maandelijkse betaling betekent gemiddeld 2,5 maand later betalen, in kleinere bedragen, bijv. i.p.v. € 1.500 per keer, slechts € 250 per keer)
- maandelijkse betaling past beter bij het budgetpatroon van de gemiddelde bewoner (salaris / AOW komt ook per maand binnen)

Daarom is de intentie om in de AB2015 maandelijkse betaling te introduceren.
Hieraan zitten nog wel uitvoeringstechnische aspecten: de gemeentelijke administratie (Hermes, AFS) en werkwijze moeten in staat zijn om maandelijkse inning mogelijk te maken. De komende maanden wordt intern-gemeentelijk uitgewerkt in hoeverre voor AB2015-rechten maandelijkse betaling praktisch mogelijk is.

De voorliggende vraag is, of de betaalfrequentie moet vastliggen in de AB2015 (in de Haagse Algemene Bepalingen is de betaalfrequentie vastgelegd), of alleen in de individuele erfpachtakten (tot nu toe werd in het Amsterdamse stelsel het betaalmoment in de individuele erfpachtakte vastgelegd).

Argumenten vóór vastleggen in de AB2015 zijn:
- vastleggen is duidelijker voor de erfpachter, en geeft hem meer zekerheid

- AB zijn bedoeld om duidelijk te maken, waaraan beide contractpartijen gehouden zijn gedurende de erfpachtperiode; de betaalwijze is daar onderdeel van
- mocht in de verre toekomst onverhoopt maandelijkse incasso niet meer gebruikelijk zijn, kan de gemeente in de opvolgende AB, de dan gebruikelijke betaalmethode vastleggen voor nieuwe rechten (en waarnaar AB2015-erfpachters desgewenst kunnen overstappen)

Argumenten tegen vastleggen in de AB2015:

- vastleggen in de AB2015 beperkt de gemeentelijke flexibiliteit
- we leggen het in de AB2000 ook niet vast, en dat functioneert zonder problemen
- mocht maandelijkse incasso vanaf de ingangsdatum van de AB2015 (uitvoeringstechnisch) nog niet mogelijk zijn, dan kunnen we zonder juridische problemen alsnog voor halfjaarlijks kiezen
- de gemeente kan in haar uitgifte- en overstapbeleid de betaalfrequentie vastleggen
- misschien is in de verre toekomst maandelijkse incasso niet meer gebruikelijk.

Advies
Maandelijkse canonbetaling voor de AB2015 verder onderzoeken, maar dit niet in de AB2015 vastleggen (maar in de individuele erfpachtakte)