VES en Grondprijsbeleid (GPB)

28 januari 2016

De gemeente heeft momenteel een GPB voor voortdurende erfpacht. Dit wordt (ook na 1 juli 2016) gebruikt voor:

- Gronduitgiften die nog onder de AB2000 plaatsvinden (dat zijn er nog vel, de komende ca. 5 jaar)
- CHET-aanbiedingen voor nieuwe AB2000-tijdvakken (omdat overstap bij CHET vrijwillig wordt)
- Tussentijdse wijzigingen van voortdurende rechten

Voor de VES komt er een nieuw GPB. Dit is gebaseerd op het GWC-advies.

Voor nieuwe AB2016-rechten zal gelden:

- GW wordt bepaald op de GWC-methode
- AB2016-canon wordt bepaald door GW (VES) * canonpercentage AB2016 (ca. 2,4%)
- AB2016 afkoopsom = GW (VES)

Tot nu toe hanteerde de gemeente voor voortdurende erfpacht een ander GPB. Dit was grofmaziger en was niet op de WOZ gebaseerd.

Daardoor kunnen GW's volgens de VES-methode verschillen met die van het huidige GPB. De belangrijkste oorzaken voor deze verschillen zijn:

- Berekening o.b.v. individuele WOZ-waarde i.p.v. buurtgemiddelden (meer fijnmazig GPB betekent preciezer, beter kloppend)
- Deels andere berekening stichtingskosten

Tot nu toe was de AB2000-praktijk:

- GW = afkoopsom 50 jaar
- Canon = GW (gelijk aan afkoopsom 50 jaar) x canonpercentage AB2000
    - Drie canontypes: index, 10-jr vast, 25-jr vast
    - Hoogte canonpercentage indexcanon → afh. van:
        - Bij uitgifte: contractering vóór of na 1-10-2014
        - Bij tussentijdse wijziging: uitgifte vóór of na 1-10-2014
        - Bij CHET-aanbieding: canonpercentage afh. Van wat er in de aangezegde AB's staat (tot nu toe is altijd de AB2000 "ongewijzigd" aangezegd bij CHET's)

In de AB2000 is wel vastgelegd, hoe uit de GW de canon wordt bepaald. De AB2000 laten echter vrij:

- Hoe de grondwaarde wordt bepaald
- Hoe de afkoopsom wordt bepaald

De gemeente is dus juridisch niet verplicht, om de huidige AB2000-werkwijze te handhaven voor voortdurende rechten.

De GWC heeft aangegeven, dat de grondwaarde niet verschilt tussen voortdurend en eeuwigdurend (o.a. op blz. 36 en 37). Dat betekent dat het GWC-advies het goed mogelijk maakt, om voor voortdurende erfpacht eenzelfde GPB te hanteren als eeuwigdurend.

Dit leidt tot verschillen tussen rechten die op de oude en op de nieuwe methode worden berekend. Dat hoeft echter niet erg te zijn, want:

- Het GWC-GPB is fijnmaziger en is onafhankelijk en wetenschappelijk onderbouwd; een verandering van grofmazig naar fijnmazig, en dan ook nog eens wetenschappelijk onderbouwd, kun je zien als een vooruitgang; een vooruitgang kan – inderdaad – leiden tot een betere uitkomst dan een minder geperfectioneerde methode
- Slechts voor weinig voortdurende rechten wordt meerdere keren achter elkaar een erfpachtaanbieding gedaan; wie in 2017 een CHET-aanbieding krijgt, heeft die in 2014 niet gehad; en wie in 2017 een bestemmingswijziging aanvraagt, heeft waarschijnlijk in 2015 geen aanbieding gekregen (zeker voor woningen gebeurt het zelden dat men binnen enkele jaren alweer een erfpachtaanbieding krijgt) – het overgrote deel van de erfpachters zal dus niet "merken" dat hun aanbieding anders is opgebouwd, omdat ze nooit een recente aanbieding onder het huidige GPB hebben gekregen

Het GPB voor AB2000-rechten na 1-7-2016

De gemeente heeft momenteel een GPB voor voortdurende erfpacht. Dit wordt (ook na 1 juli 2016) gebruikt voor:

- Gronduitgiften die nog onder de AB2000 plaatsvinden (dat zijn er nog vel, de komende ca. 5 jaar)
- CHET-aanbiedingen voor nieuwe AB2000-tijdvakken (omdat overstap bij CHET vrijwillig wordt)
- Tussentijdse wijzigingen van voortdurende rechten

Het zal regelmatig gebeuren dat erfpachter (vrijwel) gelijktijdig een AB2000 en een AB2016-aanbieding krijgen:

- Bij CHET-aanzegging (wanneer met nu AB1966, AB1994 of AB2000 heeft) → gemeente zal zowel een overstap-aanbieding naar AB2016 doen, als een voortdurende aanbieding naar AB2000
- Bij tussentijdse wijziging is het aannemelijk dat erfpachter niet alleen een aanbieding voor (bestemmings)wijziging vraagt, maar ook meteen een overstapaanbieding, om de meest aantrekkelijke te kunnen kiezen
- Wellicht komt er ook een overstapaanbieding voor de reeds gecontracteerde AB2000-uitgiften die na 1-7-206 plaatsvinden

Hoe berekenen we de canon voor een AB2000-CHET-aanzegging?

Wanneer we na de VES nog een AB2000-aanbieding sturen, kunnen we de aan te zeggen AB2000 canon op drie manieren berekenen:

- Op de huidige manier: GPB-tabel (o.b.v. Funda) x 0,75 x canonpercentage AB2000
- Op de GWC-manier:
    - WOZ-waarde x buurtstraatquote x kortingsfactor VES x canonpercentage AB2000
    - WOZ-waarde x buurtstraatquote x kortingsfactor VES x canonpercentage VES

In de AB2000 is niet vastgelegd, hoe we grondwaarden en depreciaties berekenen. Wel is in de AB2000 vastgelegd, hoe we canonpercentages vaststellen. In het Raadsbesluit van 1 oktober 2014 inzake de canonpercentages is de AB2000 wel voor nieuwe uitgifte, maar niet voor CHET aangepast.

Wanneer we voor CHET-aanbiedingen een heel andere methode gebruiken, dan bij overstap, slaan we een modderfiguur. Stel we doen een CHET-aanbieding voor een flat met daarin:

- Kelderwoning
- Gemiddelde woning
- Penthouse

Alle drie 80 m2 gbo groot.

Uit de GWC/WOZ/bsq-methode volgt de volgende grondwaarde:

- Kelderwoning GW € 25.000 canon € 600
- Gemiddelde woning GW € 50.000 canon € 1.200

- Penthouse GW € 90.000 canon € 2.160

Het huidige GPB leidt voor alle drie tot een CHET-GW van € 48.000, met een canon van € 480 (index) en 1.392 (10-jr vast) en 1.560 (25 jr vast).

Je slaat als gemeente natuurlijk een modderfiguur als je voor hetzelfde recht, op hetzelfde moment, met twee heel verschillende grondwaarden en canons komt. Temeer omdat de GWC heeft gesteld, dat er geen verschil zou moeten zitten tussen een voortdurende en een eeuwigdurende grondwaarde en canon (wel verschil in de afkoopsom, want de afkoopsom voor – dezelfde! – canon voor slechts 50 jaar is natuurlijk lager dan voor een oneindige periode).

Voorstel: de gemeente hanteert voortaan voor alle voortdurende aanbiedingen hetzelfde GPB als voor AB2016-rechten.

Dit is juridisch en praktisch prima mogelijk binnen de letter van de AB2000.

Het canonpercentage in AB2000-aanbiedingen

De AB1994 en ouder zeggen niets over de hoogte van het canonpercentage. Het is dus goed mogelijk, om voor tussentijdse wijzigingen van deze rechten dezelfde canonpercentages te hanteren als voor de AB2016.

Voor de AB2000 liggen de canonpercentages wel vast:

- Laag (staatsrente) voor tussentijdse wijzigingen van AB2000-rechten die vóór 1-10-2014 zijn uitgegeven
- 3,00% voor rechten waarvoor de AB2000 na 1-10-2014 zijn aangezegd
- Voor CHET-aanbiedingen is op 1-10-2014 besloten, de oude, lage percentages te blijven hanteren
    - Zolang dit besluit niet wordt ingetrokken, is dit staand beleid
    - De gemeenteraad is bevoegd om per 1-7-2016 te besluiten, om voortaan bij AB2000 CHET-aanbiedingen eenzelfde canonpercentage te hanteren als voor de AB2016 (dit kan, door de Raad te laten besluiten, om bij CHET-aanbiedingen voortaan art. 7.1 van de AB2000 buiten werking te stellen)
    - De gemeenteraad is bevoegd om per 1-7-2016 te besluiten, om voortaan bij voortdurende CHET-aanbiedingen, niet meer de AB2000, maar de AB1966 (die niets zeggen over canonpercentage en ook geen 10/25 jaar vaste gedrochten kennen)
    - De gemeenteraad is bevoegd om per 1-7-2016 te besluiten, om voortaan bij voortdurende CHET-aanbiedingen niet meer de AB2000, maar de nieuwe, voortdurende AB20xx aan te zeggen

Juridisch zijn allevier de bovenstaande opties mogelijk.

Politiek en publicitair moet je die goed uitleggen. Leidend zou dan de gedachtegang zijn:

- De GWC-methode is superieur t.o.v. de tot nu toe gebezigde AB2000-rekenwijze
- Het is verwarrend wanneer een AB2000-aanbieding veel hoger of veel lager uitvalt dan een gelijktijdige AB2016-aanbieding
- Wanneer een erfpachter het niet eens is met de gemeentelijke AB2000-aanbieding bij CHET, kan hij altijd kiezen voor drie taxateurs (dat doen de meeste erfpachters nu ook al)
- De gemeente kan de CHET-taxateurs niet vragen om een uniforme, onderbouwde methode te hanteren, wanneer de gemeente zelf ook niet met één uniforme, evenwichtige methode rekent bij z'n aanzeggingen

Dit betekent echter een politieke keuze. Daar is bestuurlijke daadkracht voor nodig, en een "durven staan achter het GWC-advies".

Eventueel zou je dit ook als tweetraps raket kunnen aanvliegen: het BT geeft ons opdracht, om te kijken hoe we de CHET-aanbiedingen kunnen uniformeren aan de GWC-based overstapaanbiedingen (om consistentie te bewerkstelligen). En vervolgens kunnen we dan die "vraag" beantwoorden met het verzoek, om uit bovenstaande

opties een keuze te maken. Waarbij niet-kiezen ook een keuze is: inconsistentie, onlogische aanbiedingen, en niet in staat zijn om CHET-taxateurs aan te spreken op een consistente rekenwijze.

Afkoop van nieuwe AB2000 tijdvakken

Tot nu toe heeft de gemeente "fout" gerekend door een 50-jrg afkoopsom gelijk te stellen aan de grondwaarde.

Uit hoofde van consistentie en grex-afdrachten zullen we deze "fout" helaas nog moeten voortzetten voor de lopende AB2000-uitgiften die reeds zijn toegezegd.

Voor andere nieuwe AB2000-tijdvakken kunnen we echter wel goed rekenen: afkoopsom 50 jaar = NCW (canon 50 jaar), en is daarmee kleiner dan de afkoopsom voor eeuwigdurend (= grondwaarde).

Dit "verzacht" dan ook meteen weer het bovenstaande punt: ja, onze CHET-aanbiedingen worden (gemiddeld genomen) duurder voor de canon, maar voor de afkoop worden ze mooi een stuk goedkoper, omdat we consistenter gaan rekenen op de GWC-methode.