Gemeente Amsterdam

Financiele artikelen in de AB 2015

Aan Inhoudelijk overleg
Van Werkgroep AB

Datum Ter bespreking 25 juni 2015

Inleiding

In de AB2000 zijn deze financiële artikelen in de volgende artikelen opgenomen:

- 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.
- Art 12 → herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

In de AB 2015 worden de volgende financiële artikelen opgenomen die een relatie hebben met het advies van de Grondwaardecommissie (GWC).

- dat er een canon is verschuldigd
- hoe deze canon moet worden betaald/ andere betalingen
- de jaarlijks geïndexeerde canon (canonpercentage, indexering)
- de vaste canon (indien het GWC-advies wordt overgenomen)
- de mogelijkheid tot vooruitbetaling van de canon
- herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing (niet-woningen)

In het inhoudelijk overleg willen we graag een aantal principe keuzes voorleggen

Huidige art. 5 → de grondwaarde

Vraag 1: hoe specifiek willen we de grondwaardebepaling in de AB2015 vastleggen?

Opties:

a) **niets over de grondwaardeberekening opnemen in de AB, zoals het nu in de huidige AB staat 'de canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde'**

Toevoeging: In de voordracht voor vrijgave AB zullen we opnemen hoe de grondwaarde tot stand komt.

b) opnemen dat de gemeente de grondwaarde residueel berekend
c) de formule opnemen:
WGt = WOZt – WOt.
WOt = BKt x Factor veroudering.

Aandachtspunten:
- nieuwe uitgifte vs. Overstap
- lange termijn houdbaarheid AB2015

Huidige art. 7 → canonpercentage

Vraag 2: hoe specifiek willen we het canonpercentage beschrijven?

Opties:
a) Niets over een canonpercentage opnemen; slechts noemen dat een canon wordt overeengekomen
b) Opnemen dat de gemeente een canonpercentage vaststelt.
Toevoeging: De gemeente zal dit jaarlijks in de grondprijzenbrief vaststellen. Bij de vrijgave voor inspraak zullen we dit uitleggen.
c) Uitleggen in tekstvorm:
'Het canonpercentage is:
• de reële rente van Nederlandse staatsobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%. Echter, voor de kwalificatie 'eeuwigdurend' bestaan geen staatsobligatiereferenties;
• de verwachte inflatie; de gebruikte waarde daarvoor is in de regel 2%, de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;
• een risico-opslag van 1,5% tot 2%.'
d) De boven- en ondergrens o.b.v. het F&F-canonpercentage hard in de AB's opnemen
e) Een exacte formule
d-i
1+d
Het canonpercentage is afhankelijk van de volgende kengetallen:
• de verwachte jaarlijkse prijsinflatie i
• de verwachte jaarlijkse groeivoet van de grond g
• de lengte van het tijdvak n
• de disconteringsvoet

Aandachtspunten:

- In hoeverre is het opnemen van een canonpercentage in de AB's nodig (behalve in de AB2000 hebben we dat nooit gedaan)?
- Wordt transparantie opgevat als "begrijpelijk voor Jan Modaal" of "door deskundigen exact herleidbaar"?
- Aan iedere omschrijving (ook een globale) kan men rechten ontlenen, waarbij het risico bestaat dat de exacte invulling van een globale omschrijving inzet wordt van een juridische procedure
- De door de GWC geadviseerde inflatieverwachting is geen "vast gegeven", maar een niet-onomstreden verwachting
- Een te moment-gebonden vastlegging kan de lange-termijn houdbaarheid van de AB's verminderen

Vaste canon en indexcanon
Het idee is nu om beide artikelen op te nemen in de AB en in augustus de keuze aan het BT/College voor te leggen en eventueel de AB daarop aan te passen.

Vraag 3: voor beide varianten is de vraag: hoe specifiek willen we de canonberekening opnemen?

Besloten is om beide artikelen in de AB op te nemen. De keuze of beide varianten in de AB blijven is een keuze voor het BT wat bij de standpuntbepaling wordt voorgelegd. Daarbij nemen we in de AB op dat als een erfpachter eenmaal gekozen heeft voor een canon in de toekomst niet mag worden overgestapt naar een andere variant. Alleen de keuze voor afkoop blijft bestaan (net zoals het nu is opgenomen in de AB)

Huidige artikel art. 10 → de mogelijkheid tot vooruitbetaling van de canon

Vraag 4: hoe beschrijven we de afkoop in de AB 2015?

Opties:

a) 'de canon kan eeuwigdurend worden afgekocht'
b) Nemen we de formule op
c) **Nemen we dezelfde omschrijving op als in de huidige AB's: B&W bepalen afkoopsom op het niveau dat nodig is om de gemeente te compenseren voor de vervallen canons**

Toevoeging: we een gelijksoortig artikel over. De GWC spreekt echter niet meer van 'compenseren voor de vervallen canons'. 5.1.2e kijk het na en zal de tekst uit advies GWC gebruiken.

Herziening bij bestemmings-en bebouwingswijzigingen (niet-woningen)

Vraag 5: Hoe kunnen we op basis van de GWC de canon berekenen bij een bestemmings- en bebouwingswijziging (niet-wonen)?

Kunnen we de formule voor de overstap gebruiken?
Kunnen we de ABCD-formule handhaven?

Hier kunnen we de systematiek gebruiken voor nieuwe uitgiften waarbij de oude canon/bestemming er van af wordt getrokken. Canonverlaging doen we niet. Dit wordt verder uitgewerkt in de standpuntbepaling.

Vraag 6: hoe nemen we de canonherziening bij bestemmingswijziging - en bebouwingswijziging (niet-wonen) op in de AB 2015?

Opties:

a) 'de canon kan worden herzien bij bestemmingswijziging - en bebouwingswijziging (niet-wonen)'
a) Nemen we de formule op we nemen de huidige ABCD-formule op
b) Nemen we een omschrijving op