1. **Is het gewenst om in de AB2015 zowel de grondwaarde, het canonpercentage als de canon vast te leggen?**

Tot in de AB1966 kwam het woord "grondwaarde" niet voor in de AB's. Alleen in de AB1994 en 2000 wordt deze term gebruikt. Een van de redenen waarom "grondwaarde" wordt gebruikt in de AB2015, is dat de fiscus bij uitgifte een vastgelegd bedrag wil hebben om BTW over te berekenen.
Erfpachters vinden dit verwarrend: *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 waarschijnlijk dat er waardeverschil is tussen:

- grondwaarde vol eigendom
- de gebruikswaarde van een eeuwigdurend erfpachtrecht
- de gebruikswaarde van een 50-jarig erfpachttijdvak

In het verleden is door de gemeente niet duidelijk gecommuniceerd dat in de AB2000 terminologie niet de voleigendomswaarde, maar slechts de gebruikswaarde voor één tijdvak werd bedoeld met "grondwaarde".
Daarom is het verwarrend om in erfpachtsituaties, ook in de AB2015, de term "grondwaarde" te blijven gebruiken.

Bovendien is het in de AB2000 zo, dat de canon, op het moment van 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 een momentopname op het moment van uitgifte. Met name bij de zelfbouwers heeft deze methodiek tot veel onvrede (en ook tot rechtszaken) geleid.

Een alternatief is daarom, om in de AB's alleen maar te spreken van een canonbedrag (dat gedurende een bepaalde periode, bijv. een jaar) vaststaat, 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 een residuele (grondwaarde)berekening, maar de term "grondwaarde" wordt niet met erfpachters gecommuniceerd.

Er zijn dus twee mogelijke financiële systemen voor de AB2015:

A. de AB2000 systematiek: canon = onderhandelde grondwaarde x actueel canonpercentage; afkoopsom = grondwaarde
B. de AB1966 systematiek: uitgeven met een canon en een bijbehorende afkoopwaarde, zonder het begrip "grondwaarde" te noemen

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
- feitelijk verkoopt de gemeente geen grond, maar geeft het uit in erfpacht; gebruik van de term "grondwaarde" conflicteert waarschijnlijk met het advies van de Grondwaardecommissie
- als we nu uitgeven / overstappen tegen de "grondwaarde" leidt dat t.z.t., bij evt. verkoop, tot verwarring / problemen als we een aanvullend bedrag vragen voor het verschil tussen grondwaarde en erfpachtwaarde

- het vastleggen van de verhouding canon/grondwaarde in de AB's kan ertoe leiden dat de AB's binnen 10 of 15 jaar alweer verouderd zijn (zie het reparatiebesluit inzake de canonpercentages van 1 oktober 2014)
- het vastleggen van de verhouding canon/grondwaarde in de AB's kan (onder onverwachte financiële omstandigheiden) er toe leiden dat erfpachters bij uitgifte massaal voor canonbetaling, en nauwelijks voor eeuwigdurende afkoop
- .....

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 fiscus moet ermee akkoord gaan, dat de BTW bij uitgifte wordt gebaseerd op de afkoopwaarde
- het communiceren van alleen erfpachttermen past waarschijnlijk beter binnen het advies van de Grondwaardecommissie
- deze systematiek leidt niet tot verwarring wanneer we t.z.t., bij evt. verkoop, een aanvullend bedrag vragen voor het verschil tussen grondwaarde en erfpachtwaarde
- .....

Advies:

➔ ***kiezen voor optie B in de AB2015 → we noemen in de AB2015 geen "grondwaarde" en we baseren de uitgifte op het canonbedrag.***