Gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissingen voor het BT:

Financiële artikelen in AB2015

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Management Team Grond en Ontwikkeling (5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e)
Kopie aan	
Datum	23 februari 2015

Gevraagde beslissing:

1. **In de tekst van de AB2015 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" opnemen, maar het begrip "erfpachtwaarde"**
2. **Naast de jaarlijks geïndexeerde canon geen vaste canonvariant (bijv. 10 jaar vaste canon) opnemen in de AB2015**
3. **Inzake het canonpercentage in de AB2015 systematiek:**
   a. **niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen**
   b. **uitspreken dat voor verschillende vastgoedcategorieën bij uitgifte een verschillend canonpercentage wordt gehanteerd**
   c. **een keuze te maken uit:**
      - ***het canonpercentage niet in de AB2015, maar in de jaarlijkse uitwerking vast te stellen***
      - ***in de AB2015 een globale omschrijving van de bepaling van het canonpercentage op te nemen***
4. **Een keuze maken tussen een "erfpachtwaarde gebaseerde" of een "canon gebaseerde" uitgiftemethodiek onder de AB2015**
5. **Maandelijkse canonbetaling niet in de AB2015 vastleggen, maar in de individuele erfpachtakte**
6. **In de AB2015 geen matiging van de indexatie vastleggen**
7. **De zes financiële artikelen uit de AB2000 vereenvoudigen naar drie AB2015 artikelen**

Onderstaand worden deze beslispunten toegelicht.

Samenvatting / Inleiding

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's ligt vast dat hoe de canonpercentages worden bepaald (voor de indexcanon is dit expliciet vastgelegd, voor de overige canonsoorten heeft de gemeente beperkte beleidsruimte in de vaststelling van het opslagpercentage), bij tussentijdse wijzigingen en bij gemeentelijke CHET-aanbiedingen; ook is in de AB2000 vastgelegd dat B&W de canonpercentages per kwartaal vaststellen
- de erfpachter heeft de keuze uit vier betaalmogelijkheden 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 (daarin "door B&W te bepalen wijze"), maar wordt – per erfpachtrecht – in de aanbieding / akte vastgelegd

De AB2000 weken hierin af van eerdere AB's (1966 en 1994) waarin er sprake was van slechts één canonsoort 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 moeten wijzigen, omdat bleek dat de in de AB2000 vastgelegde werkwijze geen goede graadmeter was voor het genot van erfpacht en daar sterk bij achterbleef.

In het Startdocument VES is gesteld, dat er bij de nieuwe Algemene Bepalingen één moment is waarop de grondwaarde en de periodiek te betalen canon worden bepaald. De canon die alleen met de nog te bepalen indexering wordt aangepast, is daarmee waardevast in de tijd[1]. Naast canonbetaling biedt de gemeente de erfpachter de mogelijkheid de canonverplichting voor de looptijd van het erfpachtrecht af te kopen.

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

Voor de financiële systematiek in de AB2015 is het gewenst dat u zich uitspreekt over de onderstaande beslispunten. Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:
- duidelijkheid voor de erfpachter: de erfpachter moet, met de tekst van de AB2015, weten waar hij, in financieel opzicht, aan toe is gedurende de gehele oneindige erfpachtperiode. Ook is het streven in de AB2015 geen ingewikkelde of (mogelijk) verwarrende begrippen te gebruiken
- geen toekomstige onzekerheden: de AB2015 moeten de erfpachter vrijwaren van onvoorspelbare canononontwikkelingen (canonherziening, schoksgewijze canonaanpassing, enz.)
- duurzaamheid van de AB's: de AB2015 worden zo geformuleerd, dat de financiële systematiek niet veroudert bij een nu onvoorziene (structurele) verandering van de macro-economische omstandigheden

Ad 1. In de tekst van de AB2015 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" opnemen, maar het begrip "erfpachtwaarde".
(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 onder andere gebruikt als basis om ❶ de indexcanon te berekenen, ❷ de 10- en 25 jaar vaste canon te berekenen en om de 10 resp. na 25 jaar opnieuw vast te stellen, ❸ bij (tussentijdse) afkoop de afkoopsom te berekenen, ❹ canonverhogingen te berekenen en ❺ bij nieuwe gronduitgifte van een bouwterrein de BTW te berekenen.
Waar de gemeente het logisch vindt dat de grondwaarde betrekking heeft op het recht en derhalve gekoppeld is aan 50-jaarlijkse herziening, associëren erfpachters grondwaarde met koopsomsom voor

[1] Definitief Startdocument Eeuwigdurende erfpacht

eigendom. 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 met "grondwaarde" niet de voleigendomswaarde, maar slechts de gebruikswaarde voor één 50-jarig tijdvak werd bedoeld.
Voorstel is daarom om in de AB2015 niet meer de term "grondwaarde" maar de term "erfpachtwaarde" te gebruiken.
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.

Ad 2. Naast de jaarlijks geïndexeerde canon geen vaste canonvariant (bijv. 10 jaar vaste canon) opnemen in de AB2015.
(dit betreft art. 8 en 9 van de AB2000)
In de AB2000 is er de optie van de 10-jaar vaste canon. Kenmerken hiervan waren:

- de canon wordt iedere 10 jaar opnieuw vastgesteld o.b.v. de oorspronkelijke grondwaarde en het dan geldende canonpercentage 10 jaar vast
- het is gedurende een 50-jrg tijdvak niet mogelijk om te switchen naar een andere canonsoort (ook niet voor rechtsopvolgers); wel kan altijd de canon over 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
- 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 (ca. 1% van alle AB2000 rechten).

Redenen voor deze variant waren in 2000:

- de erfpachter 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 rentestijgingen

De vraag is of deze redenen aanleiding moeten zijn, om in de AB2015 ook een x-jaar vaste canonvariant (bijvoorbeeld 5, 10 of 20 jaar vast) aan te bieden. Naast genoemde redenen brengt een x-jaar vaste canonvariant echter de volgende nadelen met zich mee:

- kern van de AB2015 idee is: we passen uw canon nooit meer aan, behalve de inflatie; een x-jaarlijkse aanpassing conflicteert hiermee
- erfpachters vinden de keuze-vooraf tussen verschillende canonsoorten ingewikkeld, en kunnen de lange-termijn consequenties niet goed overzien
- de huizenmarkt wordt minder transparant, naarmate er meer canonvarianten zijn
- tussentijds 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)
- 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) en leidt daarom tot forse schokken in de woonlasten
    - inflatie is eigenlijk geen stijging, maar puur 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
    - doordat deze relatief hoog begint, en (uitgaande van een gelijke rentevoet) in reële termen steeds lager wordt
    - doordat deze periodiek stijgt/daalt met de nominale rentevoet (de gebruikswaarde hangt niet af van de nominale rentevoet)
    - bij de AB2000 speelt dit effect "slechts" voor 50 jaar; bij de AB2015 loopt dit effect echter tot in het oneindige door

  een x jaar vaste canon is daarmee veeleer een financieringsvorm dan een goede graadmeter voor het genot van het erfpachtrecht
- vlak voor een periodieke canonaanpassing zijn woningen wellicht minder goed financierbaar en verkoopbaar (afhankelijk hoe kritisch banken zijn op het verkoopmoment)
- 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)
    - doordat dit (sinds invoering AB2000) nog niet is voorgekomen, kan de omvang van dit risico nu niet goed worden ingeschat

Het voorstel is daarom om in de AB2015 géén x-jaar vaste canonvariant op te nemen

Ad 3. Inzake het canonpercentage in de AB2015 systematiek:

a. niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen
b. uitspreken dat voor verschillende vastgoedcategorieën bij uitgifte een verschillend canonpercentage wordt gehanteerd
c. een keuze te maken uit:
    - **het canonpercentage niet in de AB2015, maar in de jaarlijkse uitwerking vast te stellen**
    - **in de AB2015 een globale omschrijving van de bepaling van het canonpercentage op te nemen**

(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 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 niet voorziene gevolgen voor de afdracht van het erfpachtbedrijf aan de algemene dienst.

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

- dit geeft de erfpachter zekerheid over de canonbepaling bij uitgifte
- dit geeft de 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 erfpachtwaarde, waarvan een canon(verhoging) van 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 erfpachtwaarde)

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

- dit beperkt de gemeentelijke contractsvrijheid bij uitgifte, alsmede de gemeente sturingsmogelijkheid om (via het canonpercentage) invloed uit te oefenen op het aandeel "afkoop" bij nieuwe uitgifte (bijvoorbeeld in het kader van de wet-Hof [2])
- dit ontneemt de gemeente de mogelijkheid om, bij uitgiften met een afwijkend risicoprofiel, een afwijkende (beter passende) methode voor de verhouding canon/erfpachtwaarde op te nemen
- 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 moment-inzichten beperkt de houdbaarheid van AB's
- in oktober 2014 bleek dat het definiëren van het canonpercentage in de AB's leidt tot risico op:
    - snelle veroudering van een belangrijk onderdeel van de AB's en daarvan afhankelijk beleid
    - grote financiële risico's voor de gemeente bij een (tijdelijke of structurele) conjunctuurverandering
    - een grote verandering in de verhouding canonbetaling / afkoop, met gevolgen voor de gemeentelijke schuldpositie
- snel fluctuerende canonpercentages zijn lastig voor de markt (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 doelden van erfpacht juist was: voorkómen van speculatie)
- de verhouding canon/erfpachtwaarde is slechts één van de factoren die bepalen of een canon (bij uitgifte, overstap of tussentijds wijziging) redelijk en billijk is; de totaalberekening op dat moment moet goed zijn, en dat waarborg je niet door slechts één component te definiëren
- een volwassen, professionele, klantvriendelijke gemeente is prima in staat om een verantwoorde financiële systematiek neer te zetten, zonder de AB's vast te pinnen op (in de loop van de tijd veranderende) financiële inzichten op enig moment

Gelet op het bovenstaande is het niet wenselijk, om de canonpercentages in een andere frequentie vast te stellen dan de "grondwaarde" dan wel de erfpachtwaarde. In de AB2000 werkwijze gelden grondprijzen doorgaans voor een kalenderjaar, en schommelen de bijbehorende canonpercentages ieder kwartaal. Eén "grondwaarde" leidt onder de AB2000 dus tot vier verschillende canons.
Voorstel is daarom, om in de AB2015 de canonpercentages niet meer per kwartaal te laten schommelen, maar één keer per jaar vast te stellen, gelijktijdig met bijvoorbeeld de Grondprijzenbrief

[2] De wet-Hof beperkt de leenruimte van gemeenten per kalenderjaar; wanneer in enig kalenderjaar voor erfpachtuitgifen veel extra leningen nodig zijn, kan dat een groot beslag leggen op de "wet-Hof ruimte" van de gemeente Amsterdam

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. Amplan of Lips) of gedurende de exploitatieperiode (bijv. Paasheuvelweg 138)
- 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.
Voorstel is daarom, dat voor verschillende vastgoedcategorieën bij uitgifte een verschillend canonpercentage wordt gehanteerd, indien het risicoprofiel daartoe aanleiding geeft

Vanuit de optiek van financiële sturing en risicobeperking (inclusief het beleid inzake de gemeentelijke schuldpositie in relatie tot de wet-Hof) is het gewenst om de hoogte van het canonpercentage niet exact vast te leggen in de AB2015.
In 2013 hebben de hoogleraren Francke en Frijns een genuanceerde formule voor het canonpercentage voor woonbestemmingen ontwikkeld. Hoewel die formule wiskundig correct was, was die dermate complex, dat die beslist niet meer toegankelijk en transparant was voor erfpachters. De meerwaarde van het opnemen van zo'n complexe formule in de AB's is dan ook beperkt.
Mocht enige vorm van vastlegging van het canonpercentage in de AB2015 toch gewenst zijn, dan is het beter om het percentage globaal te omschrijven, bijvoorbeeld: "de 10 jaar vaste staatsrente, vermeerderd met een door B&W vast te stellen opslag ter dekking van het gemeentelijke risico".

Voorstel is daarom om in de AB2015 geen exacte definitie van het canonpercentage op te nemen, maar een keuze te maken uit:

- ***het canonpercentage niet in de AB2015, maar in de jaarlijkse uitwerking vast te stellen***
- ***in de AB2015 een globale omschrijving van de bepaling van het canonpercentage op te nemen***

Deze globale omschrijving van de bepaling van het canonpercentage wordt dan ontleend aan het advies van de Grondwaardecommissie (GWC).
In het Overstapbeleid kan dan (ongeacht uwe keuze inzake dit beslispunt) het exacte canonpercentage volgens de GWC worden opgenomen, en in de uitgifte-artikelen in de AB2015 (afhankelijk van uw keuze) de globale omschrijving.

Ad 4. Een keuze maken tussen een "erfpachtwaarde gebaseerde" of een "canon gebaseerde" uitgiftemethodiek onder de AB2015

De gebruikelijke werkwijze bij gronduitgifte onder de AB2000 is dat de canon bij 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 het moment van erfpachtaanbieding.
Anders gezegd: voor AB2000 uitgiftes wordt onderhandeld over "wat je niet betaalt", nl. een grondwaarde, waaruit een (op dat moment nog onbekende) betaalverplichting voortkomt, nl. de per jaar verschuldigde canon. In aanvullend beleid (maar niet in de AB2000 zelf) is vervolgens vastgelegd dat de afkoopsom voor 50 jaar gelijk is aan de grondwaarde.

Een alternatief is, om in de AB2015 alleen te spreken van een canonbedrag 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 dan eveneens een residuele waardeberekening, 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. een canongebaseerde systematiek: uitgeven met een canon en een bijbehorende afkoopwaarde, zonder het begrip "grondwaarde" of "erfpachtwaarde" 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
- in het huidige systeem is, op het moment van onderhandeling, de canon een nog onbekende resultante (dit vormt dus feitelijk een risico voor zowel gemeente als ontwikkelaar/erfpachter)

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 uiteindelijk verschuldigde bedragen zijn niet meer afhankelijk van het moment van gronduitgifte, maar liggen al in de onderhandeling vast
- de fiscus moet ermee akkoord gaan, dat de BTW bij uitgifte wordt gebaseerd op de afkoopwaarde

Het BT wordt gevraagd om voor de AB2015 een keuze maken tussen:

- methode A: een "erfpachtwaarde gebaseerde" uitgiftemethodiek
- methode B: een "canon gebaseerde" uitgiftemethodiek

Deze keuze bepaalt een aantal formuleringen in de uitgifte-artikelen en in de financiele artikelen in de AB2015.
<< misschien moet dit punt niet in deze notitie, maar in de beslisnotitie over de uitgifte? >>

Ad 5. Maandelijkse canonbetaling niet in de AB2015 vastleggen, maar in de individuele erfpachtakte
(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.
Voor de erfpachter is maandelijkse betaling (voor particulieren liefst per automatische incasso; dat bespaart de gemeente incassokosten) aantrekkelijker:

- men hoeft niet per halfjaar vooruit te betalen (maandelijkse betaling betekent gemiddeld 2,5 maand later betalen)
- maandelijkse betaling past beter bij het inkomstenpatroon van de gemiddelde erfpachter(salaris / AOW komt ook per maand binnen)
- een halfjaarlijkse betalingsverplichting van bijv. € 1.500 per halfjaar leidt tot een benodigd banksaldo van minimaal € 2.000 om woonlastenpieken op te vangen; bij maandelijkse betaling is deze piek slechts éénzesde (i.p.v. € 1.500 per keer, slechts € 250 per keer)
- maandelijkse betaling maakt canonverrekening bij overdracht makkelijker

Daarom is de intentie om in de AB2015 maandelijkse betaling te introduceren.
Vraag is, of dit 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 partijen zekerheid
- AB's zijn bedoeld om duidelijk te maken, waaraan beide contractpartijen gehouden zijn gedurende de erfpachtperiode; de betaalwijze is daar zeker onderdeel van
- toen oudere AB's (bijv. AB1937 of AB1966) werden vastgesteld, was het girale verkeer veel minder ontwikkeld, en bestond automatische maandelijkse incasso alleen voor vaste bedragen. Incasso van door indexering variabele bedragen was niet mogelijk, thans echter wel.
- mocht in de verre toekomst onverhoopt maandelijkse incasso niet meer gebruikelijk zijn, dan kun je altijd nog AB2080 opstellen, waarin je de dan gebruikelijke betaalmethode vastlegt voor nieuwe rechten (en waarnaar AB2015-erfpachters desgewenst kunnen overstappen)

Argumenten tegen vastleggen in de AB2015:

- we moeten het waar kunnen maken; zo lang dat onzeker is, biedt een alleen in de akte bepaalde canontermijn partijen zekerheid zonder de mogelijkheid weg te nemen om op enig moment naar maandincasso over te kunnen gaan (debiteur blijft tot laatste incasso canontermijn gelijk; betaalde canon kan tussen koper en verkoper verrekend worden à la OZB)
- vastleggen beperkt de gemeentelijke flexibiliteit
- we doen het nu in de AB2000 ook niet, en dat functioneert zonder problemen
- misschien is in de verre toekomst maandelijkse incasso niet meer gebruikelijk

Het advies is daarom: maandelijkse canonbetaling niet in de AB2015 vastleggen, maar in de individuele erfpachtakte

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.
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)