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	23 april 2015

Gevraagde beslissing:

1. **Kennis nemen van het huidige financiële beleid onder de AB2000**
2. **Uitspreken in hoeverre de AB2015 de erfpachter moeten "beschermen" tegen marktschommelingen**
3. *** In de tekst van de AB2015 inzake de gronduitgifte, niet het begrip "grondwaarde" opnemen, maar het begrip "erfpachtwaarde"**
4. *** Naast de jaarlijks geïndexeerde canon geen vaste canonvariant (bijv. 10 jaar vaste canon) opnemen in de AB2015**
5. *** Aan te geven of u de methode van de bepaling van het canonpercentage in de AB2015 exact, globaal of niet wilt vastleggen (zowel voor nieuwe gronduitgifte als voor tussentijdse wijzigingen)**
6. **Het canonpercentage in de AB2015 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen**
7. *** Maandelijkse canonbetaling voor de AB2015 onderzoeken, maar dit niet in de AB2015 vastleggen (maar in de individuele erfpachtakte)**

Onderstaand worden deze beslispunten toegelicht.

Inleiding / Samenvatting

Algemene Bepalingen zijn bedoeld om beide contractanten (verpachter 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 in op de vraag, in hoeverre de financiële systematiek van de AB2015 de erfpachter moet beschermen tegen onbekende toekomstige canonschommelingen (punt 4 gaat hier verder op in met betrekking tot eventuele extra canonsoorten, behalve de jaarlijks geïndexeerde canon).
Punt 3 gaat over de helderheid van enkele essentiële begrippen in de financiële artikelen van de AB2015.
Punt 5 en 6 gaan in op de wijze, waarop het canonpercentage (onder voorbehoud van het advies van de Grondwaardecommissie) in de AB2015 moet worden gedefinieerd.
Punt 7 gaat over de vraag, of de betaalfrequentie van de canon moet worden vastgelegd in de AB2015.

Ad 1 Het huidige financiële beleid 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's ligt vast dat 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 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 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. Ook bleek de methode die in de AB2000 was vastgelegd te leiden tot onverantwoord grote financiële risico's voor de gemeente.

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 niet crisis-proof was, en tot onverantwoorde negatieve financiële effecten voor de gemeente leidde.

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 25 jaar vaste canon (canonpercentage, 25-jrl aanpassing)
- art. 10 → de mogelijkheid tot vooruitbetaling van de canon

Ad 2 Moeten de AB2015 de erfpachter beschermen tegen marktschommelingen?

De vastgoedmarkt is geen stabiele markt, maar gaat op en neer. Dit heeft te maken met (gepercipieerde) waardeontwikkeling, koopkracht versus schaarste, ontwikkelingen op financiële markten, enzovoorts. Ook blijkt de dynamiek op markten voor commercieel vastgoed (de "varkenscyclus") heftiger te zijn dan op de markt voor woningen. Dit komt onder andere doordat veel commercieel vastgoed specifiek is ontworpen voor één vastgoedsegment en doordat de levenscyclus en de conjunctuurgevoeligheid van die vastgoedsegmenten volatieler is dan van woningen.

Voor koopwoningen blijkt op de zeer lange termijn de waardeontwikkeling ongeveer gelijk te lopen met de inflatie (zie de "Herengrachtindex" van prof. Eichholtz). Ofwel: in reële termen blijft de waarde van vastgoed op de lange termijn redelijk stabiel. Het blijkt echter dat de waardeontwikkeling op de korte termijn sterk kan fluctueren. De koper van vastgoed houdt, op de korte en middellange termijn, dus altijd een fors waarderisico.

Daarnaast is, voor de woonlasten resp. gebruikslasten, niet alleen de vastgoedwaarde, maar ook de financiering van belang. De woonlasten worden bepaald door de financieringslasten (die globaal genomen, neerkomen op aanschafwaarde x rentevoet + onderhoudskosten).
Wanneer een woningkoper de aankoop financiert met een hypothecaire lening met een rentevaste periode die gelijk is aan zijn woonduur, heeft hij, gedurende zijn woonperiode, geen onzekerheid over zijn woonlasten. Wanneer de rentevaste periode echter korter is dan de woonduur, kunnen de woonlasten gedurende de woonperiode wel aanzienlijk fluctueren.

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 (onder de veronderstelling dat de GWC komt met een inflatiegerelateerde canonindexering).
Naast canonbetaling biedt de gemeente de erfpachter de mogelijkheid de canonverplichting voor de gehele looptijd van het erfpachtrecht af te kopen. In dat geval is de erfpachter – uitgaande van ongewijzigd gebruik – nooit meer een erfpachtvergoeding aan de gemeente verschuldigd.

Een van de doelen van de VES is, dat de erfpachter geen onverwachte canonstijgingen meer krijgt. De voorliggende vraag is, of de gemeente vanuit "paternalistisch" oogpunt toekomstige canonstijgingen wil uitsluiten, of dat de gemeente de erfpachter niet bij voorbaat in bescherming neemt, maar hem alleen de *mogelijkheid* biedt om te kiezen voor "nooit meer erfpachtschommelingen". Waarbij de erfpachter zelf de keuze heeft of hij van die mogelijkheid wel of geen gebruik maakt. Vergelijk het met de hypotheekmarkt, waar woningkopers kunnen kiezen voor een rentevaste periode, of voor jaarlijks fluctuerende rente. Hierbij is een belangrijk verschil met de hypotheekmarkt, dat hypothecaire leningen persoonsgebonden zijn, en dat erfpacht rust op de onroerende zaak. Met andere woorden: wanneer een woning wordt overgedragen, kan de woningkoper zelf kiezen voor de hypotheekvorm die hij wil, maar krijgt hij het lopende erfpachtcontract ongewijzigd door van zijn voorganger. De erfpachtvorm die een erfpachter bij uitgifte en/of overstap kiest, gaat dus automatisch over op zijn rechtsopvolger. Met als enige keuze dat die, indien het recht canonbetalend is, de keuze heeft om de canon af te kopen.
De ervaringen van de afgelopen decennia wijzen uit, dat makelaars en andere adviseurs bij overdracht, nieuwe erfpachters – die een bestaand erfpachtrecht kochten – onvoldoende hebben geïnformeerd over de financiële consequenties van het product dat zij van hun voorganger hebben overgenomen.

De voorliggende keuze van "de erfpachter *beschermen* tegen canonmutaties" versus "de erfpachter de *mogelijkheid* bieden om geen mutaties meer te krijgen" heeft onder andere gevolgen voor de vraag of:

- erfpachters in principe de AB2015 krijgen (bijvoorbeeld bij CHET of bij splitsing), of ook mogen kiezen voor voortdurende erfpacht
- de AB2015 één canonvorm krijgen (die in reële waarde constant blijft) of meerdere canonvormen (waarvan één waardevast is, maar andere wel in de tijd kunnen schommelen)

Belangrijke overweging hierbij is, dat een erfpachtrecht – en dat geldt zeker voor woonbestemmingen – vaak wordt overgedragen aan een derde, die dan "vast" zit aan het bestaande erfpachtcontract. Het geven van keuzemogelijkheden aan de eerste erfpachter (anders dan jaarlijks geïndexeerde canon of eeuwigdurende afkoop) betekent dat het product dat bij verhuizing "te koop" staat minder duidelijk wordt, en dat de rechtsopvolger "opgescheept" zit met de gevolgen van de keuze van zijn rechtsopvolger – en met de financiële gevolgen daarvan.
Strikt genomen is de gemeente geen partij bij woningoverdracht, maar de praktijk van de afgelopen decennia wijst uit dat woningkopers, bij onaangename financiële verrassingen, de beschuldigende vinger niet uitsteken naar de verkoper of de verkopend makelaar (die feitelijk tekort zijn geschoten in hun informatieplicht), maar naar de gemeente die hen opscheept met zo'n vervelend erfpachtstelsel.
Gelet op deze voorgeschiedenis is het niet reëel om te veronderstellen dat de koopmarkt voor erfpachtrechten in de toekomst wel 100% transparant functioneert. Met andere woorden: wanneer er

met de AB2015 voor de erfpachter nog "konijnen uit de erfpachthoed" komen, is de kans groot dat de gemeente daar op wordt aangesproken – ook al zou (objectief gezien) het "konijn" de verantwoordelijkheid zijn geweest van de woningkoper of van de bij aankoop betrokken makelaar.

Het advies is daarom, om de financiële systematiek van de AB2015 zo in te richten, dat de AB2015 zo eenduidig en transparant zijn, dat de erfpachter goed wordt beschermd tegen eventuele toekomstige schommelingen in zijn erfpachtlasten.

Advies: vaststellen dat de financiële systematiek van de AB2015 de erfpachter moet "beschermen" tegen eventuele toekomstige schommelingen in zijn erfpachtlasten.

Ad 3. 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 in de AB2000-systematiek onder andere gebruikt als basis om
❶ de hoogte van 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 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 waarschijnlijk dat er waardeverschil is tussen:
- grondwaarde vol eigendom
- de afkoopsom van een eeuwigdurend erfpachtrecht
- de afkoopsom 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.

Advies: 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 4. Naast de jaarlijks geïndexeerde canon geen vaste canonvariant 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 zijn:
- de canon wordt iedere 10 jaar opnieuw vastgesteld o.b.v. de *oorspronkelijke* grondwaarde en het dan geldende canonpercentage 10 jaar vast [1]

[1] Doordat de canon bij 10-jaarlijkse aanpassing de vermenigvuldiging is van een *historische* grondwaarde en een *actuele*

- 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
- 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).
In het startducument VES 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
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 rentestijgingen

Nadelen van een x-jaar vaste canonvariant

- uitgangspunt van de AB2015 idee is: we passen uw canon nooit meer aan, behalve de inflatie; een x-jaarlijkse aanpassing conflicteert hiermee (zie ook uw besluit onder ad. 2 van deze notitie)
- 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) 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 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.

Advies: in de AB2015 géén x-jaar vaste canonvariant op nemen

---

rentevoet, heeft de 10-jaarlijks aangepaste canon geen inhoudelijke relatie met de werkelijke gebruikswaarde op het moment van aanpassing.

Ad 5. De methode van de bepaling van het canonpercentage in de AB2015 exact of globaal vastleggen

(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 [2].

De exacte methode van de bepaling van de verhouding canon/erfpachtwaarde volgt te zijner tijd uit het advies van de Grondwaardecommissie. Dan zal ook blijken in hoeverre dit advies leidt tot een eenvoudige en transparante definitie van deze verhouding [3].

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 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 canonpercventages 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:

---

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

[3] In 2013 hebben de hoogleraren Francke en Frijns een genuanceerde, wiskundig correcte, formule voor het canonpercentage voor woonbestemmingen ontwikkeld. Deze was zo complex, dat die niet meer toegankelijk en transparant was voor de gemiddelde erfpachter.

- 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
- een professionele, klantvriendelijke gemeente is prima in staat om in de loop van de jaren een verantwoorde financiële systematiek neer te zetten, zonder zich in de AB's vast te leggen op de financiële inzichten van enig moment
- vastleggen beperkt de gemeentelijke contractsvrijheid bij uitgifte en ontneemt de gemeente de mogelijkheid om, bij uitgiften met een afwijkend risicoprofiel, een passende methode voor de verhouding canon/erfpachtwaarde op te nemen
- 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
- de verhouding canon/erfpachtwaarde 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.

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
b. globaal definiëren in de AB2015
c. niet definiëren in de AB2015, maar in het uitgiftebeleid

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 veen keuze maken uit de opties a, b en c.

Ad 6. 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 erfpachtwaarde in (de opvolger van) de Grondprijzenbrief.

Advies: het canonpercentage in de AB2015 niet ieder kwartaal, maar één keer per jaar vast te stellen

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 VES 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's zijn bedoeld om duidelijk te maken, waaraan beide contractpartijen gehouden zijn gedurende de erfpachtperiode; de betaalwijze is daar zeker onderdeel van
- 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:

- 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; je wilt met je AB's dan niet vastzitten aan een verouderde werkwijze

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