01008

Nummer BD2016-010076
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Staf Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Agendapunt, 11 juli 2016

Kabinet

STAF

Wethouder **E. van der Burg**

Onderwerp

CHET en laag canonpercentage

Gevraagde beslissing

1. Kennisnemen van de problematiek van de dalende AB2000-canonpercentages i.r.t. de CHET en de VES,:
    a. met als grootste probleem dat de zeer lage canons in CHET-aanbiedingen naar AB2000 – waarbij de canon niet meer in relatie staat tot de grondwaarde - niet zijn uit te leggen aan erfpachters die momenteel (sinds uitgifte en/of CHET vóór 2012) een aanzienlijk hogere canon betalen, die wél in relatie staat tot de grondwaarde.
    b. De effecten bij gronduitgiften waarvoor de ondergrens niet van toepassing is en bij wijzigingen van bestaande rechten.
    c. En het bijkomende probleem dat zeer lage canons in CHET-aanbiedingen op basis van AB2000 de overstap naar AB2016 onaantrekkelijk maken
2. Instemmen met het uitgangspunt dat de canon – ondanks een negatief canonpercentage – nooit negatief kan worden maar als ondergrens tenminste “nihil” heeft.
3. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichtingen om dit structureel op te lossen door de AB2000 op één van de volgende manieren aan te passen:
    a. Het aanbrengen van een bodem voor canonpercentages bij CHET’s zoals dat ook nu al het geval is voor nieuwe uitgiften
    b. Het van toepassing verklaren van het canonpercentage voor voortdurende erfpacht zoals dat voor eeuwigdurende erfpacht in het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht is opgenomen.
4. Aan te geven welke oplossingsrichting uw voorkeur heeft en opdracht geven om bestuurlijke besluitvorming besluitvorming voor te bereiden
5. Aangeven op welk moment u besluitvorming over de aanpassing van de AB2000 zou willen:
    a. Samen met de besluitvorming over het voorstel om de methodiek van grondprijsbepaling voor voortdurende rechten gelijk te schakelen aan de methodiek voor eeuwigdurende erfpacht
    b. Nadat besluitvorming over de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht heeft plaatsgevonden.
    c. Zo snel mogelijk, nog voor 1 oktober 2016
6. Aangeven of u deze notitie in het BT-VES en/of in B&W wilt bespreken

Korte toelichting / samenvatting

Inleiding

De wijze van canonbepaling voor de indexcanon is in de AB2000 gebaseerd op een

canonpercentage dat ontleend wordt aan de staatsrente per kwartaal (een momentopname). De afgelopen jaren zijn de marktrentes en daarmee de staatsrentes gedaald tot historische lage niveaus. Hiermee is ten tijde van de vaststelling van de AB2000 geen rekening gehouden.
De afgelopen twee jaar zijn er maatregelen getroffen om een aantal negatieve effecten van deze systematiek bij nieuwe gronduitgifte tegen te gaan. Bij dergelijke lage canonpercentages staat de daaruit voortvloeiende lage canon bij nieuwe uitgiftes niet meer in relatie tot de grondwaarde van de erfpachtrechten.
Deze maatregelen betroffen echter alleen nieuwe uitgiften en geen maatregelen om de effecten bij canonherzieningen op te lossen.
De staatrente is steeds verder gedaald (op 29 juni 2016 werd de rente op 10-jarige Nederlandse staatsobligaties voor het eerst in de geschiedenis negatief) en de ontwikkelingen rond Groot-Brittannië en de EU kan tot een nog verdere daling van de renteniveaus leiden.
Deze notitie schetst de problematiek van de lage canonpercentages bij de CHET (canonherziening einde tijdvak) en legt ook de relatie met de Vernieuwing van het Erfpachtstelsel.

Ad 1a: moeilijk uit te leggen canonpercentages bij CHET's
In de AB2000 (art. 7, 8 en 9) is vastgelegd, dat het canonpercentage ieder kwartaal wordt vastgesteld op het niveau van een momentopname van het rendement op langlopende staatsleningen (de staatsrente):

- Voor de indexcanon: staatsrente zonder enige toeslag
- Voor de 10- en 25-jaar vaste canon: staatsrente met een door de gemeente te bepalen toeslag

Tussen 2001 en 2011 was de staatsrente gemiddeld 4,3%, en waren de uitschieters niet hoger dan 5,0% en niet lager dan 3,0%. Sinds 2011 is de staatsrente door diverse externe omstandigheden extreem laag (momenteel onder de 1%), en dreigt deze te dalen naar nihil, of zelfs negatief.
Dit zou – in extreme situaties – betekenen dat de canon bij CHET naar AB2000, ongeacht de hoogte van de grondwaarde, zou uitkomen op €0 – of mogelijk zelfs negatief.
Dit is vooral een probleem omdat:

- De canon is bedoeld als vergoeding door de erfpachter voor het grondgebruik, en de gebruikswaarde van Amsterdamse grond veel hoger is dan een vergoeding die is bepaald o.b.v. een staatsrente van nihil
- De AB2000-indexcanon voor 50 jaar vast ligt (een momentopname van de staatsrente bepaalt 50 jaar lang de gebruiksvergoeding)
- Een extreem lage canon marktverstorend werkt (en er ook toe leidt, dat afkoop en/of overstap naar de AB2016 onaantrekkelijk worden)
- Een extreem lage canon voor nieuwe tijdvakken kan onbegrip oproepen bij erfpachters die een canon betalen die tot stand kwam toen de canonpercentages zich nog rond het langjarige gemiddelde van 4% bevonden

Bijkomend nadeel is: canons voor nieuwe AB2000-tijdvakken staan niet meer in verhouding tot de canons van erfpachtrechten die tussen 2000 en 2011 zijn uitgegeven.

Reeds genomen maatregelen
Sinds 2012, toen de staatsrente in korte tijd van ca. 3,50% naar ca. 2,50% zakte, is dit

probleem onder de aandacht van de voormalige (2012) en de huidige (2014) wethouder Grondzaken (als lid van het college) gebracht. In 2012 oordeelde de voormalige wethouder Grondzaken dat hij voorlopig nog niet wilde ingrijpen. Pas in 2014 ontstond er draagvlak om wel in te grijpen.
Omdat de staatsrente medio 2014 onder de 2,00% dreigde te zakken, is toen voor nieuwe uitgiften, voor zover mogelijk, gepoogd om een bodem in het canonpercentage te leggen. Dit heeft geleid tot:

1. Raadsbesluit 1 oktober 2014 inzake nieuwe gronduitgiften (ingaand per 1-10-2014 en 1-1-2015)
    a. Voor nieuwe gronduitgiften, waarvan de precontractuele fase na 1 oktober 2014 begon, is art. 7.1 van de AB2000 buiten werking gesteld, en geldt een minimumpercentage voor de indexcanon van 3,00%.
    b. Voor geplande gronduitgiften waarvan de precontractuele fase voor 1 oktober 2014 begon, is het lage AB2000-canonpercentage blijven gelden.
    c. Voor de 10- en 25-jaar vaste canon is de opslag beperkt tot 1,0% bovenop de staatsrente (n.a.v. amendement)
    Gevolg was, dat vanaf 1 oktober de canonpercentages voor 10- en 25-jaar vast (aanzienlijk) lager waren dan voor de indexcanon
    d. Voor gemeentelijke CHET-aanbiedingen naar AB2000, tussentijdse wijzigingen van AB2000 (bestemmings- en bebouwingswijzigingen) en conversies naar AB2000 (n.a.v. motie) is het lage AB2000-canonpercentage blijven gelden
2. Raadsbesluit 25 november 2015: canonpercentage voor 10- en 25-jaar vast kent voortaan (ingaande per 1-1-2016) een minimum van resp. 2,90% en 3,25%
    Dit geldt voor alle 10- en 25-jaar vaste canons in aanbiedingen vanaf 1-1-2016, ongeacht nieuw of bestaand, omdat de tekst van art. 8 en 9 van de AB2000 de gemeente de vrijheid geven om voor deze canons de toeslag op de staatsrente naar believen vast te stellen

Het lage canonpercentage in CHET-aanbiedingen
In het besluit van 1 oktober 2014 is de CHET expliciet uitgesloten van de 3,00%-bodem, mede vanwege de politieke gevoeligheid van de CHET (o.a. de toen lopende zaken rond Honnebier en SEBA). Ook leek het er toen op dat de staatsrente weliswaar onder de 2% zakte, maar leek een daling richting de 0% toen nog niet reëel. Inmiddels lijkt die 0%-grens voor de staatsrente wel in zicht te komen.

Afhankelijk van de huidige AB's wordt de CHET 3 of 4 jaar tevoren aangezegd:

- Huidig AB1966 / 1994 / 2000 → aanzegging 3 jaar voor CHET, gelijktijdig met aanbieding (erfpachter heeft optie tot taxateurs)
- Huidig AB1955 en ouder → aanzegging 4 jaar voor CHET, geen aanbieding, maar meteen taxateurs

Voor alle reeds aangezegde CHET's geldt dat deze de toegezegde AB2000 krijgen (dus alle CHET's tot medio 2019 resp. medio 2020).

De komende jaren zijn er de volgende aantallen CHET's (niet-woco):

Jaar CHET	*Jaar aanzegging*	aantal	Met aanbieding wonen	Met aanbieding Niet-wonen	AB1955 en ouder wonen	AB1955 en ouder Niet-wonen
2016	*(2012)*	194	32	161	0	1

2017	*(2013)*	21	1	18	2	0
2018	*(2014)*	549	253	216	55	25
2019	*(2015)*	635	408	137	47	43
2020	*2016*	223	43	76	66	38
2021	*2017*	94	13	28	36	17
2022	*2018*	740	58	30	494	158
2023	*2019*	1.555	955	153	312	135
2024	*2020*	1.779	778	157	634	210
2025	*2021*	1.083	279	185	367	252
2026	*2022*	5.039	2.065	2.650	226	98
2027	*2023*	1.910	815	912	113	70

Leeswijzer: in 2019 zijn er 635 CHET's. Hiervan zijn 455 woningen. Van deze 635 CHET's hebben 545 (408 + 137) AB's waarvoor een gemeentelijke aanbieding wordt gedaan; voor 90 (AB1955 en ouder) worden meteen taxateurs ingeschakeld. Omdat de AB2000 bij CHET reeds 3 of 4 jaar tevoren worden aangezegd, zijn deze 635 CHET's reeds in 2015/2016 aangezegd.

Constateringen n.a.v. de tabel:

- Tot 2022 (aanzegging in 2018) is het aantal CHET's relatief beperkt (verspreid over verschillende stadsdelen)
- Vanaf 2023 (aanzegging in 2019) neemt het aantal CHET's sterk toe (sterke nadruk op Zuidoost)
- Ca. 60% heeft een woonbestemming, ca. 40% niet; daarvan is een relatief groot deel: parkeerplaats (bij woning; dit speelt vooral in Zuidoost)
- Gemiddeld 30% van de CHET's heeft oudere AB's (gemeente hoeft géén aanbieding te doen); ca. 70% heeft recente AB's (met gemeentelijke aanbieding)

In 2015/2016 worden er dus veel aanzeggingen met aanbiedingen gedaan. De jaren daarna zijn het er minder, maar vanaf 2019 neemt het aantal CHET-aanbiedingen sterk toe.
Naast het financiële probleem dat de gemeente geen reële vergoeding voor het grondgebruik krijgt, leiden AB2000-aanzeggingen met zeer lage canons vooral tot het probleem dat zeer lage canons in CHET-aanbiedingen niet uit te leggen zijn aan erfpachters die momenteel (sinds uitgifte en/of CHET vóór 2012) een realistische aanzienlijk hogere canon betalen, die wél in relatie staat tot de grondwaarde
Daarnaast kan dit ook leiden tot de (ongewenste) beeldvorming dat grondgebruik in Amsterdam voor de gemeente blijkbaar weinig waard is.

Juridisch gezien is een canon van nihil mogelijk, maar het is de vraag of dit nog wel uit te leggen is aan andere erfpachters, die aanzienlijk hogere canons betalen (gebaseerd op hogere canonpercentages). Wanneer de gemeente nul-canons aanzegt, zal dat mogelijk tot bezwaren of commotie leiden. Niet alleen van erfpachters die vóór 2012 een tijdvak met een canon op gemiddeld niveau zijn gestart, maar ook van erfpachters met AB1955 (en ouder) (die geen gemeentelijke aanbieding kennen, maar waar de canon direct door taxateurs wordt vastgesteld, indien de taxateurs hogere canonpercentages hanteren dan de gemeente).
Wanneer de taxateurs, bij de CHET van een AB1955-recht[1], op een canon van bijv. € 800 uitkomen, maar de overbuurman een CHET heeft onder AB1994 (en daardoor van de gemeente de AB2000 met een nul-canon krijgt aangezegd), zal die AB1955-erfpachter dit als zeer onterecht ervaren, en mogelijk gaan procederen om ook een gemeentelijke nul-aanbieding te krijgen.

[1] Vooral vanaf 2022 (aanzegging AB2000 in 2018) komen er veel AB1955-rechten in de CHET

Voor de acceptatie van het erfpachtstelsel is het funest, wanneer de gemeente nul-canons zou moeten aanbieden op grond van de (ongewijzigde) AB2000.

Ad 1b. kennisnemen van overige effecten van het lage canonpercentage
Naast de bovengenoemde consequenties van het lage AB2000-canonpercentage zijn er nog meer gevolgen:

a. *Nieuwe gronduitgiften waarvoor de (ongewijzigde) AB2000 reeds vóór 1 oktober 2014 waren overeengekomen*
   Er is nog voor ca. € 130 mln aan nog uit te geven grondwaarde, waarvoor de (ongewijzigde) AB2000 reeds vóór 1 oktober 2014 waren overeengekomen. Hierop is het bodempercentage van 3,00% niet van toepassing, maar het actuele canonpercentage cf. art. 7.1. Dit zou dus kunnen leiden tot gronduitgiften tegen een canon van nihil of zelfs € 0. Dit betekent voor de gemeente een potentieel verlies van € 130 mln op geplande gronduitgiften. De omvang van dit risico kan wellicht enigszins worden verminderd door actief te sturen op het aanpassen van deze contracten, bijvoorbeeld heronderhandelen omdat er al jarenlang niet wordt afgenomen.
b. *Tussentijdse wijzigingen van bestaande erfpachtrechten met AB2000*
   Wanneer een erfpachter met AB2000 bijvoorbeeld een bebouwings- of bestemmingswijziging wil, komt de canonstijging uit op nihil, wanneer het canonpercentage cf. art. 7.1 van de AB2000 rond de 0% zou uitkomen. Gevolg is dat de gemeente geen canonstijgingen meer ontvangt voor deze (soms grote) wijzigingen. Het financiële nadeel hiervan is echter van minder urgente omvang, omdat:
   - De uitbreiding weliswaar “gratis” is, maar voor het bestaande recht nog wel gewoon de canon wordt betaald
   - De gemeente voor deze uitbreidingen meestal geen inkomsten in grexen heeft geraamd (behalve in enkele transformatiegebieden)

Ad 1c. De relatie met de overstap naar eeuwigdurende erfpacht
Bij een extreem laag canonpercentage zal het voor erfpachters vrijwel altijd oninteressant zijn om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Ook kan dit tot het beeld leiden dat de marktconforme VES-aanbiedingen als buitensporig hoog en onrealistisch worden gezien (“ja maar bij de CHET kan het voor € 80 per jaar, waarom moet ik dan € 1.500 betalen?).
Dit effect doet zich echter alleen voor bij die erfpachters die ook daadwerkelijk op korte termijn een CHET krijgen en zo een goede afweging kunnen maken. Voor canonherzieningen die verder in de toekomst liggen zal het voor erfpachters niet zeker zijn dat ze van het extreem lage canonpercentage gebruik kunnen maken. De ontwikkeling van de rente op de langere termijn is immers onzeker. Tot 2022 is het aantal CHET’s beperkt, de Overstapregeling zal tegen die tijd de eerste fase van overstappers hebben verwerkt.

Ad 2. Instemmen met het uitgangspunt dat de canon – ondanks een negatief canonpercentage – nooit negatief kan worden maar als ondergrens tenminste “nihil” heeft.

Dat de canon niet negatief kan worden, volgt rechtstreeks uit het Burgerlijk Wetboek

[2] Artikel 5:85 lid 2 BW: *“In de akte van vestiging kan aan de erfpachter de verplichting worden*

(BW) en uit de AB2000 (art 5:85 lid 2 BW en in de AB2000, art 2 sub f [2]). Door de gemeenteadvocaat (NautaDutilh) is bevestigd dat de verwoording in het BW en in de AB2000 zodanig is, dat daar uit voortvloeit, dat de canon een door de erfpachter te betalen bedrag is. Overigens wordt door anderen betoogd dat een canon wel degelijk nul kan zijn (nog onlangs op een informatieavond in Rivierenbuurt door een advocaat).
Bij een negatief canonpercentage kan de gemeente op basis van de tekst van de AB's en het Burgerlijk wetboek beargumenteren dat zij geen geld toe hoeft te geven, maar ook dan zal de canon toch beperkt blijven tot een symbolisch bedrag, dat in geen enkele verhouding staat tot de erfpachtgrondwaarde.

Desondanks zou dit door erfpachters juridisch aangevochten kunnen worden, indien de staatsrente daadwerkelijk negatief zou worden. Daarom is raadzaam, om de Gemeenteraad (bijvoorbeeld bij de vaststelling van het gewijzigde grondprijsbeleid voor bestaande erfpachtrechten in het kader van de VES, ter verduidelijking te laten bevestigen (en voor zover nodig te besluiten) dat de canon bij AB2000 nooit negatief kan worden.

Ad 3. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichtingen om dit structureel op te lossen door de AB2000 op één van de volgende manieren aan te passen:

Ad 3a. Het aanbrengen van een bodem voor canonpercentages bij CHET's zoals dat ook nu al het geval is voor nieuwe uitgiften
In het Raadsbesluit van 1 oktober 2014 (canonpercentage bij nieuwe AB2000 uitgiften niet lager dan 3,00%) is de 3%-bodem beperkt tot nieuwe gronduitgiften. Het canonpercentage bevond zich toen nog rond de 2%; een verdere daling richting 1% leek toen wel reëel, maar een canonpercentage rond de 0% leek toen niet erg dichtbij te zijn. Mede daarom zijn nieuwe tijdvakken bij CHET en bij Conversie (van tijdelijk naar voortdurend) toen uitgesloten van de 3%-bodem.
Inmiddels is de staatsrente steeds verder gedaald tot onder de 1%, en de 0%-grens lijkt niet meer denkbeeldig te zijn. Eigenlijk is er dus een "nieuw feit" sinds 1 oktober 2014, nl. dat de staatsrente daadwerkelijk richting 0% lijkt te gaan.
Een mogelijkheid is daarom om de Gemeenteraad, bijvoorbeeld gelijktijdig met de vaststelling van het Grondprijsbeleid 2017, te laten vaststellen dat voor nieuwe AB2000-tijdvakken bij CHET-aanbiedingen en bij conversies art. 7.1 van de AB2000 niet meer van toepassing is. Dit is een Raadsbevoegdheid, omdat het een wijziging betreft t.o.v. het Raadsbesluit van 1 oktober 2014. Voor een dergelijk raadsbesluit is wel/geen voorafgaande inspraak vereist.

Hierdoor zou er voortaan ook een bodempercentage gelden voor CHET-aanzeggingen en voor conversies naar de AB2000. Mogelijkheden voor deze bodem zijn:
- Aansluiten bij de 3% grens van 1 oktober 2014
- Het huidige canonpercentage van 0,79% bevriezen als ondergrens
- Aansluiten bij het canonpercentage van eeuwigdurende erfpacht als ondergrens (nu 2,39%)

---

opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de canon - te betalen."
Artikel 2 sub e AB2000: *"canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;"*

[3]Ad 3b. Het van toepassing verklaren van het canonpercentage voor voortdurende erfpacht zoals dat voor eeuwigdurende erfpacht in het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpacht is opgenomen.

Een andere optie zou zijn om het artikel uit de AB2000 waarin de canonformule is opgenomen in te trekken en dit artikel uit de AB2000 te vervangen door de wijze waarop het canonpercentage in het grondprijsbeleid eeuwigdurende erfpacht wordt bepaald. Een vraag die dan wel naar boven komt is of er dan ook zou moeten worden gekozen om de indexering van voortdurende erfpachtcanon (inflatie-1) ook gelijk te schakelen aan de indexering van eeuwigdurende erfpachtcanon (inflatie),

Het voordeel van deze werkwijze is dat er 1 canonmethodiek voor het gehele erfpachtstelsel geldt. Dit heeft een inhoudelijke logica en maakt de administratieve verwerking makkelijker en de uitkomsten van berekeningen logischer.

Nadeel van deze werkwijze is evenwel dat we een cruciaal onderdeel uit de AB2000 halen en vervangen door een onderdeel waarover veel discussie is. Immers het canonpercentage eeuwigdurende erfpacht wordt door verschillende partijen als onredelijk en onvoldoende onderbouwd gezien. De vraag is dan ook of met het gelijkschakelen van de methodieken niet een nieuwe aanleiding wordt gevonden voor het starten van rechtszaken. Juridisch advies op dit punt laat zien dat.....

Ad 4. Aan te geven welke oplossingsrichting uw voorkeur heeft en opdracht geven om bestuurlijke besluitvorming besluitvorming voor te bereiden

G&O adviseert, om voor de CHET-aanbiedingen aan te sluiten bij hetzelfde canonbedrag als wanneer de erfpachter overstapt naar AB2016 (de facto 2,39%). Ieder bodempercentage is lastig te onderbouwen, maar communicatief zal het veel vragen oproepen wanneer de gemeente bij CHET-aanbiedingen in 2017 voor een nieuw AB2000 tijdvak een heel andere canon aanbiedt dan voor overstap naar AB2016.
Het zou immers vreemd zijn wanneer een CHET-aanbieding zou bevatten:

- Bij keuze voor AB2000 wordt uw canon € 80
- Bij keuze voor AB2016 wordt uw canon € 1.200

Communicatief is het logischer wanneer de CHET-aanbieding zou worden:

- Bij keuze voor AB2000 wordt uw canon € 2.390; eventueel kunt u deze canon voor 50 jaar afkopen tegen € 70.000[4]; deze canon wordt na 50 jaar weer herzien
- Bij keuze voor AB2016 wordt uw canon eveneens € 2.390; eventueel kunt u deze canon voor een oneindige periode afkopen tegen € 100.000; deze canon wordt nooit meer herzien

Deze wijziging inzake de CHET voorkomt eveneens grote verschillen tussen Overstapaanbiedingen en de CHET-aanbiedingen.

Deze wijziging kan worden vormgegeven door op de Gemeenteraad te laten besluiten,

[4] Uiteraard zal, bij eenzelfde canonbedrag voor AB2000 en AB2016, de afkoopsom voor een 50-jrg AB2000-tijdvak wel lager uitkomen (ca. 30% lager) dan eeuwigdurende afkoop, omdat afkoop voor 50 jaar nu eenmaal minder is dan afkoop voor altijd.

dat voor nieuwe CHET-aanbiedingen en voor nieuwe conversies naar AB2000 artikel 7.1 van de AB2000 niet meer van toepassing is.

Belangrijkste voordelen van zo'n bodem zijn:
- Voorkómen wordt dat de gemeente bij de CHET 0-canons moet aanzeggen wanneer de rente nog ietsje verder daalt
- Bij CHET komt de CHET-aanbieding tot dezelfde canon (maar tot een lagere afkoopsom) als de gelijktijdige vrijwillige AB2016-overstapcanon

Belangrijk nadeel van een "bodem" onder het AB2000-canonpercentage bij de CHET is, dat dit politiek en/of maatschappelijk commotie oproept. Dit kan mogelijk uitstraling hebben op de betrouwbaarheid van de gemeente als geheel en het erfpachtstelsel in het bijzonder. Dat kan daarmee ook een probleem zijn in de VES en de inspraak/besluitvorming over de Overstapregeling.

Uiteraard blijft bij de CHET de keuze van de erfpachter voor canonherziening door deskundigen (taxateurs) overeind staan. Deze taxateurs zijn niet gehouden aan de gemeentelijke methode voor canonvaststelling (en dus niet aan het gemeentelijk canonpercentage), maar de door hen getaxeerde canon is wel onderhevig aan het in de AB's aangezegde indexeringsregime. Mochten erfpachters juridisch bezwaar maken tegen het buitenwerking stellen van art. 7.1, dan kan de gemeente altijd zeggen: dan kiest u toch voor onafhankelijke taxateurs?

Zoals eerdere aangegeven kunnen de bijzonder lage canonpercentages en canons bij de CHET vragen oproepen bij erfpachters en andere stakeholders. Dit zal ook gelden indien wordt besloten om artikel 7.1 van de AB2000 aan te passen, conform het hiervoor genoemde voorstel. G&O zal bij de verdere uitwerking van de genoemde voorstellen aandacht besteden aan de te volgen communicatiestrategie.

Ad 5. Aangeven op welk moment u de onder punt 2 en 3 genoemde punten ter besluitvorming wilt voordragen
G&O beseft dat dit onderwerp gevoelig ligt en dat de timing dan wel koppeling aan andere besluitvorming rond de VES kwetsbaar of juist kansrijk kan zijn.
Wanneer de gemeenteraad medio herfst 2016 besluit tot het schrappen van art. 7.1 van de AB2000 voor CHET-aanbiedingen, heeft dit pas gevolgen voor nieuwe aanzeggingen vanaf de besluitdatum. Dus een besluit eind 2016 heeft pas effect op canons die in 2019/2020 worden herzien (omdat een wijzigingsbesluit geen invloed heeft op reeds lopende canonherzieningen waarvoor de AB2000 reeds zijn aangezegd).

Er zijn 3 momenten denkbaar
Ad 5a. Samen met de besluitvorming over het voorstel om de methodiek van grondprijsbepaling voor voortdurende rechten gelijk te schakelen aan de methodiek voor eeuwigdurende erfpacht
In december 2016 zal de gemeenteraad een besluit nemen over het grondprijsbeleid 2017. In het BT VES van 5 juli 2016 ligt de vraag voor of op dat moment het grondprijsbeleid voor voortdurende erfpachtrechten wordt gelijkgeschakeld met het grondprijsbeleid voor eeuwigdurende erfpachtrechten. Concreet betekent dit dat wordt voorgesteld om de wijze van grondprijsberekening met WOZ en buurtstraatquote ook voor voortdurende erfpachtrechten te gaan hanteren.

Als wordt besloten om dit besluit daadwerkelijk in december 2017 te nemen dan ligt het voor de hand om in diezelfde lijn ook een besluit te nemen over het gelijkschakelen van het canonpercentage voortdurend en eeuwigdurend.

5b. Nadat besluitvorming over de Overstapregeling eeuwigdurende erfpacht heeft plaatsgevonden.
Als er in december 2016 geen besluit wordt voorgelegd om het grondprijsbeleid eeuwigdurend en voortdurend gelijk te schakelen dan ligt het voor de hand om het voorstel voor het aanpassen van het canonpercentage uit te stellen tot het moment dat besluitvorming over de Overstapregeling heeft plaats gevonden.

De bedoeling is dat de Overstapregeling in oktober 2016 door B&W ter inspraak wordt vrijgegeven en in maart 2017 door de Gemeenteraad wordt vastgesteld.
Aansluiting bij dit traject kent wel risico's:

- De besluitvorming rond de Overstap kan vertragen door bijv. een referendumaanvraag
- Door de aanhoudende daling van de staatsrente zouden de canonpercentages voor het vierde kwartaal van 2016, of voor de eerste kwartalen van 2017, al in de buurt van de 0% uit kunnen komen (canonpercentage 3e kwartaal 2016 is nog 0,81%, maar inmiddels is de staatsrente al weer fors gedaald)

Ad 5c. Zo snel mogelijk, nog voor 1 oktober 2016
Om te voorkomen dat de daling van de rente er toe leidt dat de gemeente canon tegen 0% of lager zou moeten uitgeven heeft het de voorkeur om zo'n aanpassingsbesluit zo snel mogelijk te nemen (vóór 1 oktober 2016, zodat de nieuwe percentages reeds gebruikt kunnen worden in aanzeggingen die in het 4e kwartaal zullen plaatsvinden).
Dit leidt echter wel tot een verhoogd risico in het traject van de VES.

Ad 6. Bespreken op het BT-VES
Geadviseerd wordt, om deze materie te bespreken op het Bestuurlijk Team voor de VES. Dit mede vanwege de meerdere raakvlakken met de Overstapregeling.

Stukken

Meegezonden stukken n.v.t.

Verdere procedurestappen met data

Indien u dit aangeeft, kan deze notitie worden besproken in het BT-VES of in B&W
Ander overleg: n.v.t.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst DJZ:@@
Resultaat overleg met DMC: @@

Gemeente Amsterdam
Staf Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
Agendapunt, 11 juli 2016

STAF

directie/bestuursdienst BA: @@
Ander overleg n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

Grond en Ontwikkeling:

- 5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e; 5.1.2e @amsterdam.nl
- 5.1.2e i. 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e @amsterdam.nl