Gemeente Amsterdam

Canonherzieningen einde tijdvak periode 2016-2066

kabinet

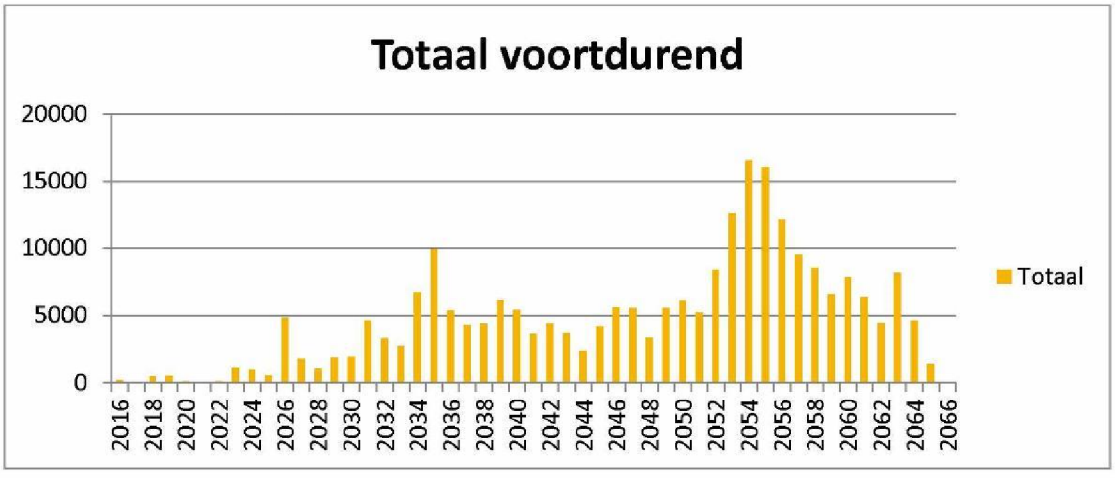
Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	5 november 2015

Gevraagde beslissing:
Kennis te nemen van het aantal canonherzieningen einde tijdvak in de periode 2016 tot en met 2066, verdeeld naar:
a. Stadsdeelgebieden
b. Vigerende Algemene Bepalingen.

Toelichting:
Op uw verzoek is in deze notitie een overzicht opgenomen van alle canonherzieningen einde tijdvak (CHET's) voor de periode 2016 t/m 2066. Deze gegevens zijn relevant voor:

- De berekeningen ten behoeve van het in beeld brengen van de financiële effecten van de invoering van eeuwigdurende erfpacht.
- Inventarisatie van de periode per gebied waarin veel CHET's zullen plaatsvinden.

In onderstaande grafiek wordt de spreiding over de gehele periode van het totale aantal CHET's weergegeven:



In deze grafiek valt op dat de herzieningen in 2026 voor het eerst een kleine piek laten zien. Vervolgens zal in de jaren 2030-2040 een flink aantal erfpachters te maken krijgen met een canonherziening einde tijdvak, indien zij onder het voortdurende erfpachtstelsel blijven vallen. Na 2040 loopt het aantal iets terug maar blijven er een behoorlijk aantal CHET's plaats vinden, waarna midden jaren '50 de grootste piek in aantallen CHET's zal zijn.

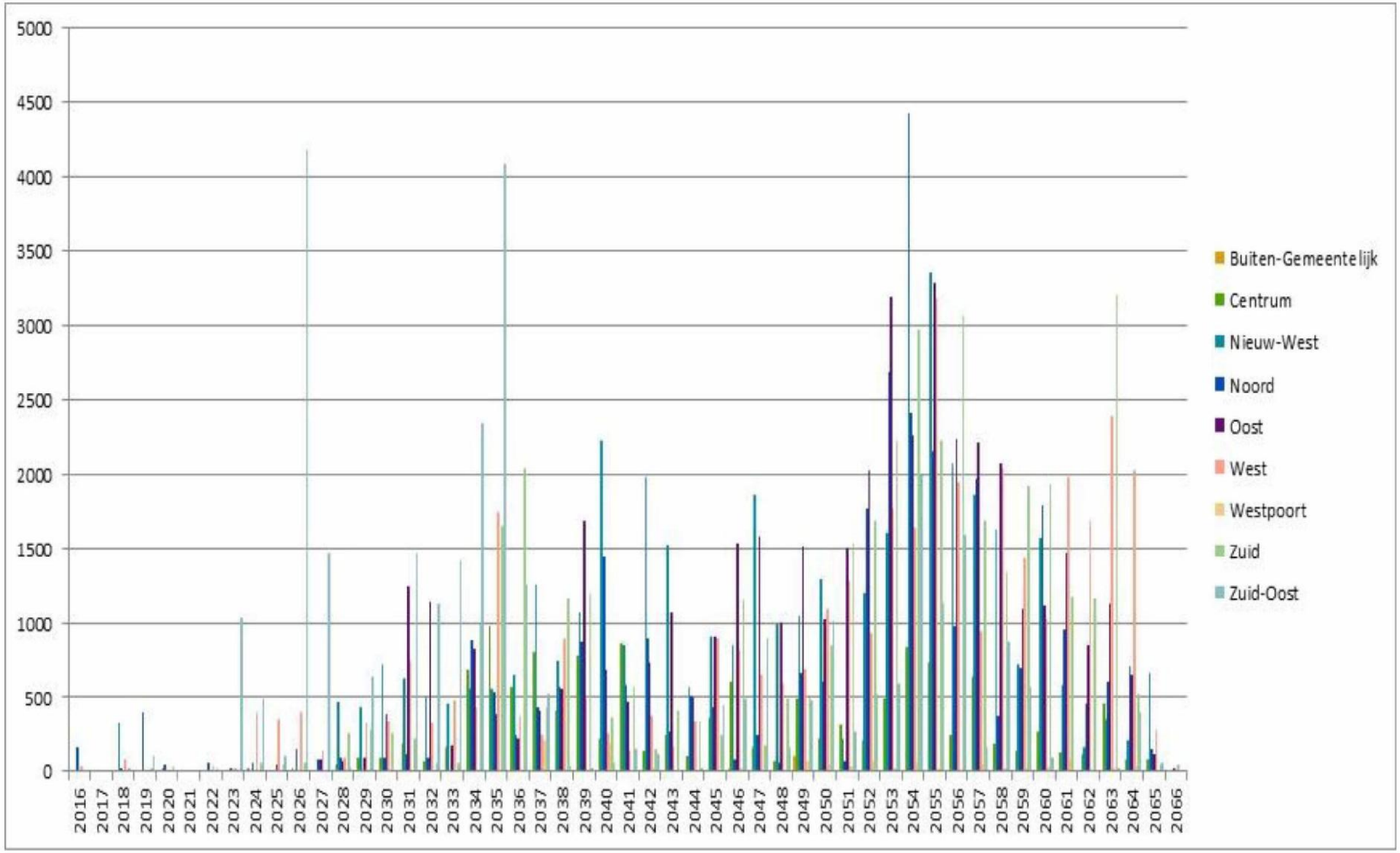
Om hier een gedetailleerder beeld van te krijgen is in onderstaande pagina's deze grafiek verder uitgesplitst naar:

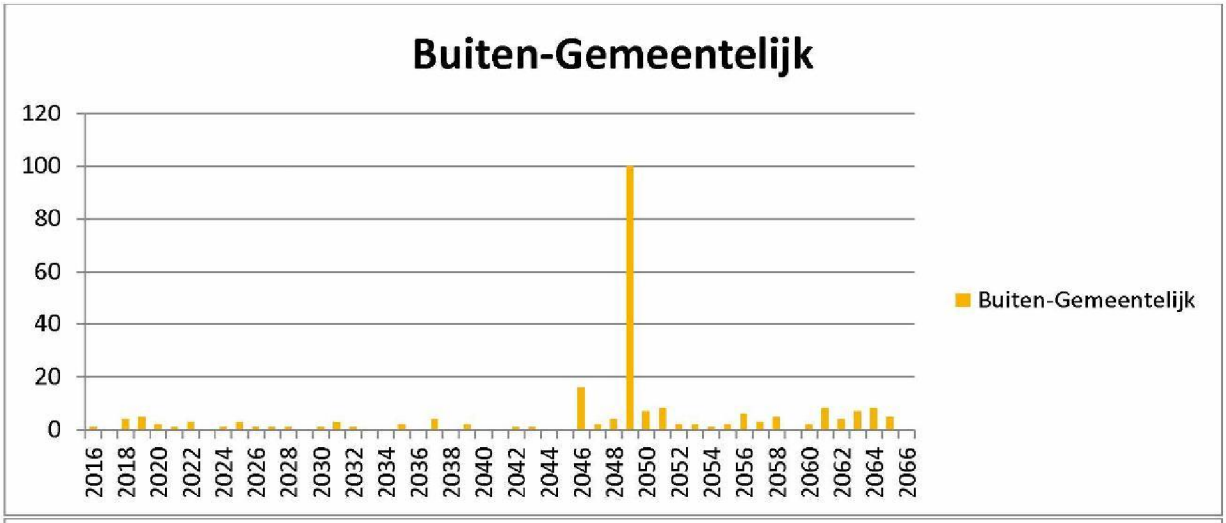
a. Stadsdeelgebied;
b. Vigerende Algemene Bepalingen.

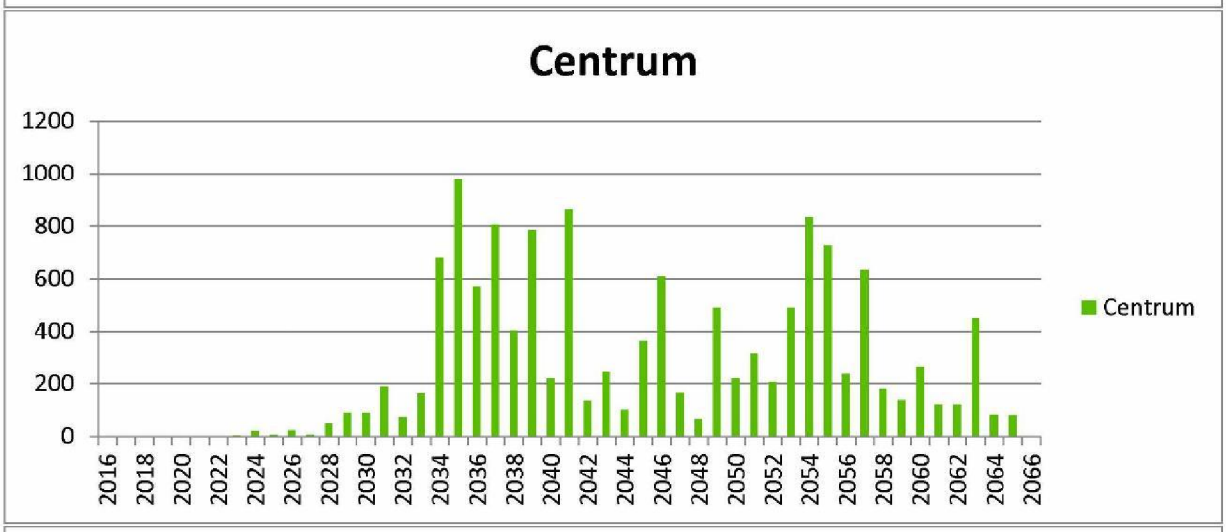
Ad a. CHET's per stadsdeelgebied

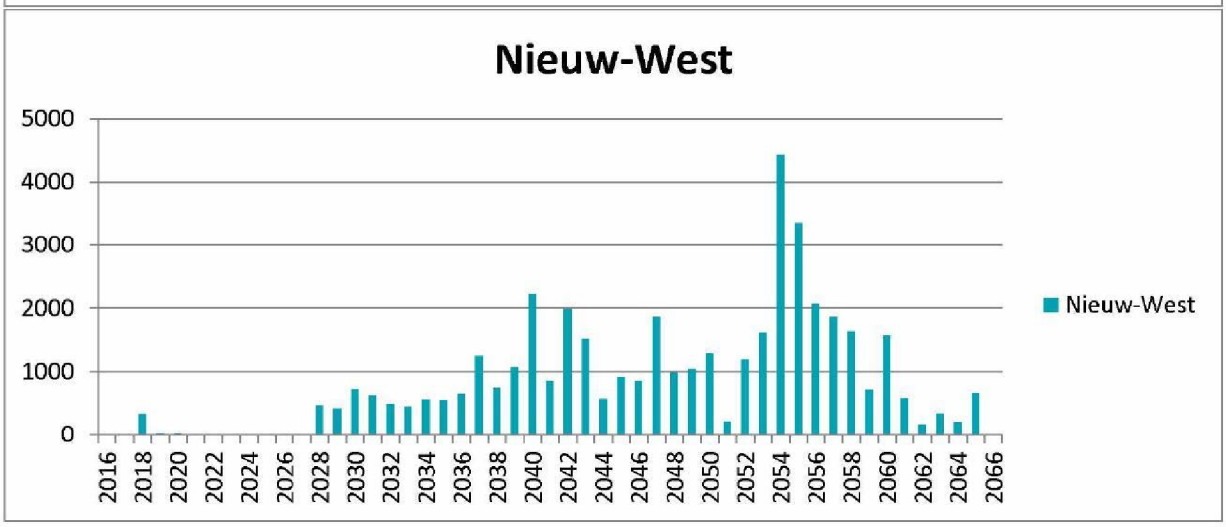
In de grafieken op de navolgende pagina's is de verdeling van het aantal CHET's per jaar, per stadsdeelgebied weergegeven.
Uit bovenstaande grafiek valt op te maken dat de genoemde piek in 2026 voornamelijk in Amsterdam Zuid-Oost zal plaats vinden. Onderstaand is deze gedetailleerde grafiek verder opgesplitst naar deel van de stad.

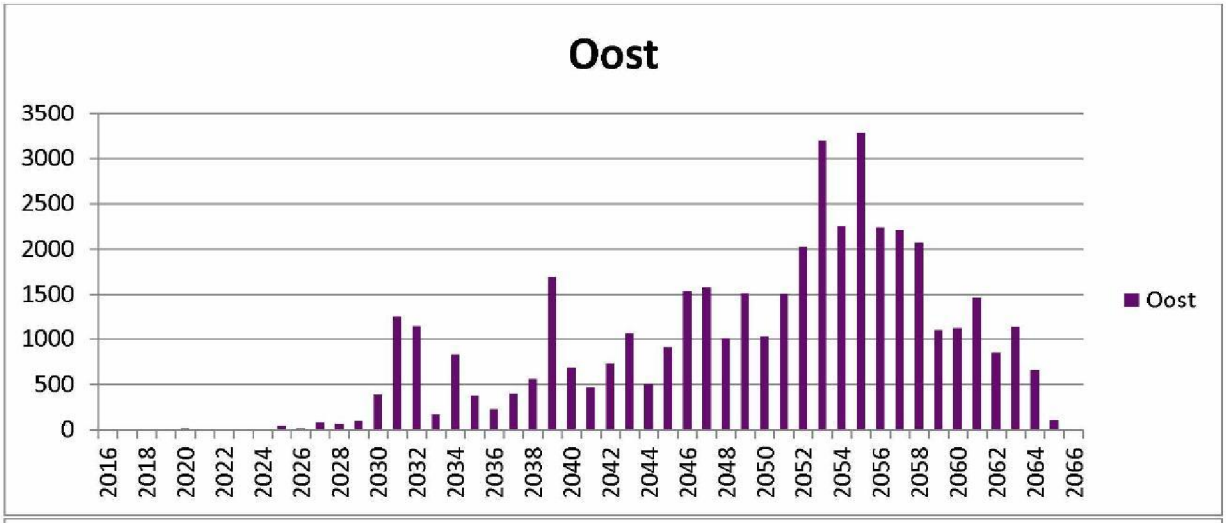
Aantal CHET's per jaar per deel van de stad

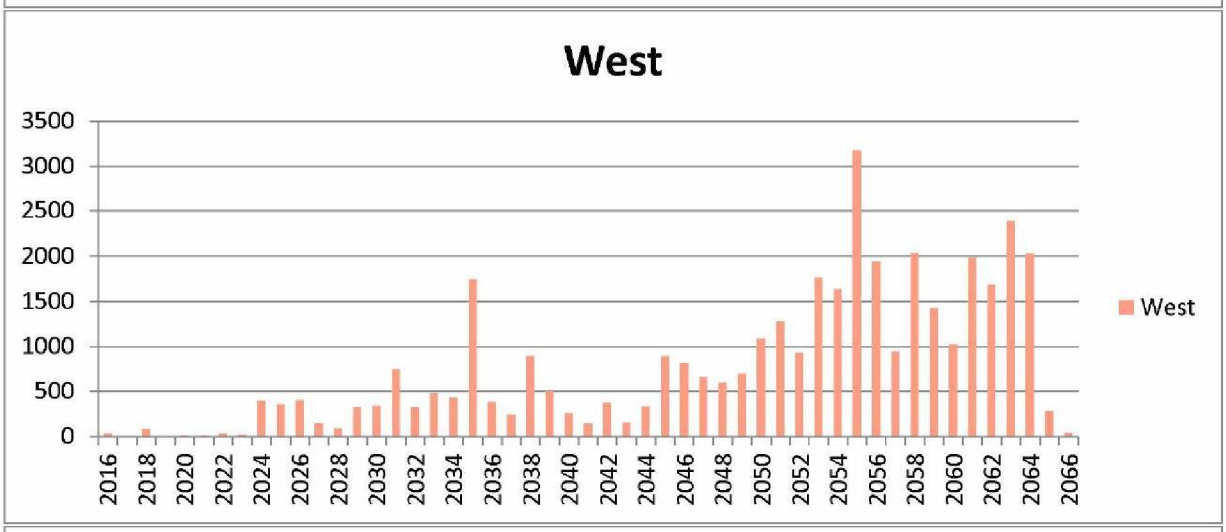


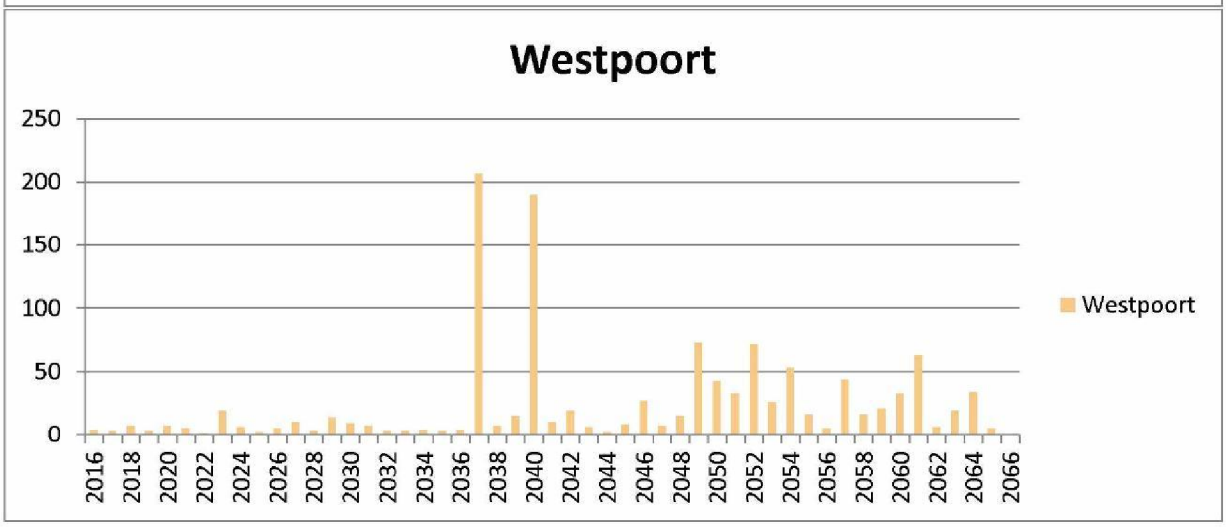

Buiten-Gemeentelijk
120
100
80
60
40
20
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
Buiten-Gemeentelijk

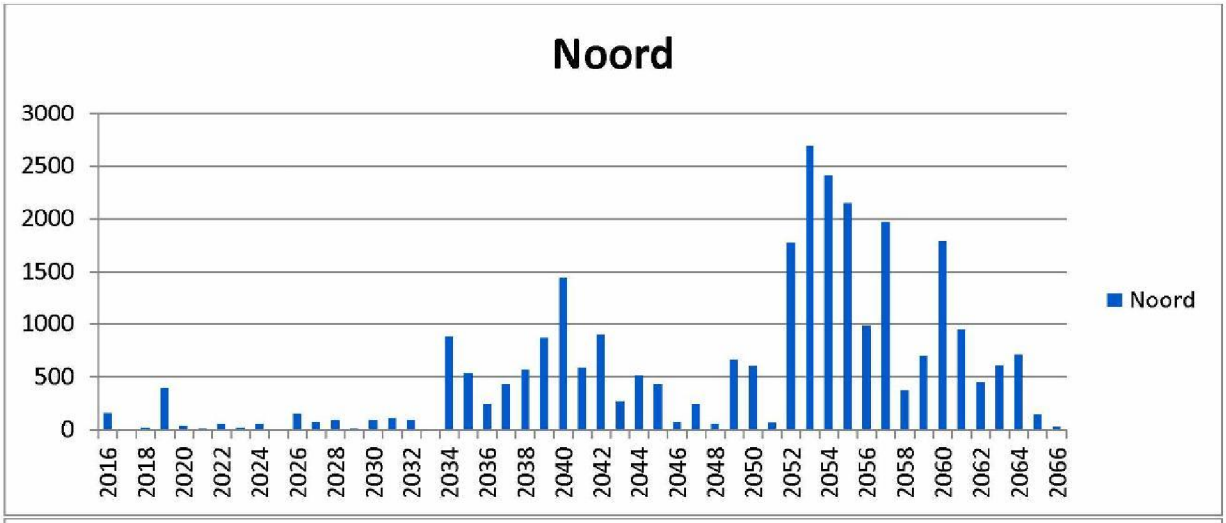

Centrum
1200
1000
800
600
400
200
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
Centrum

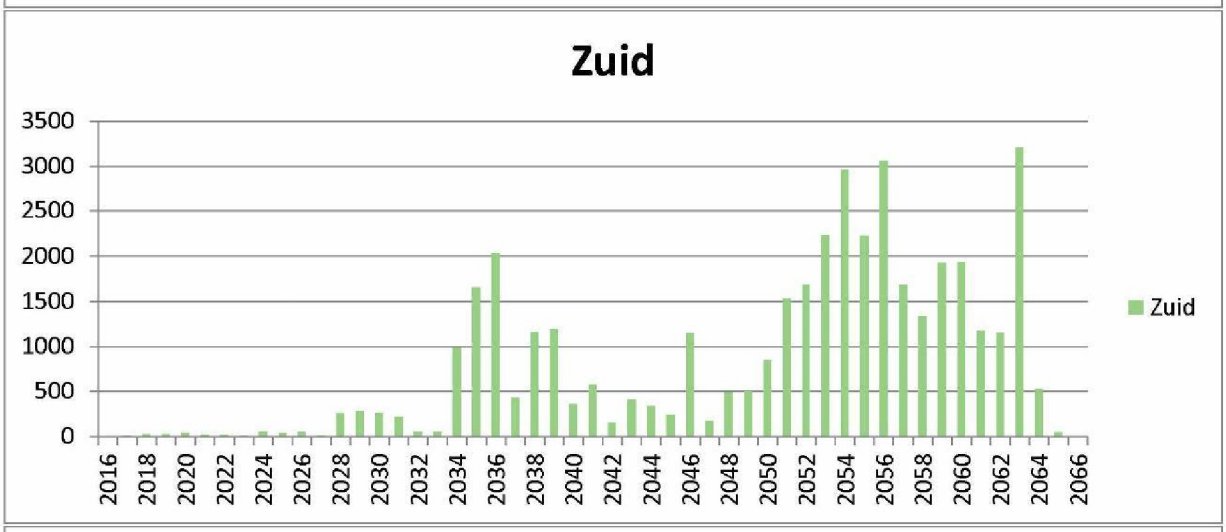

Nieuw-West
5000
4000
3000
2000
1000
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
Nieuw-West

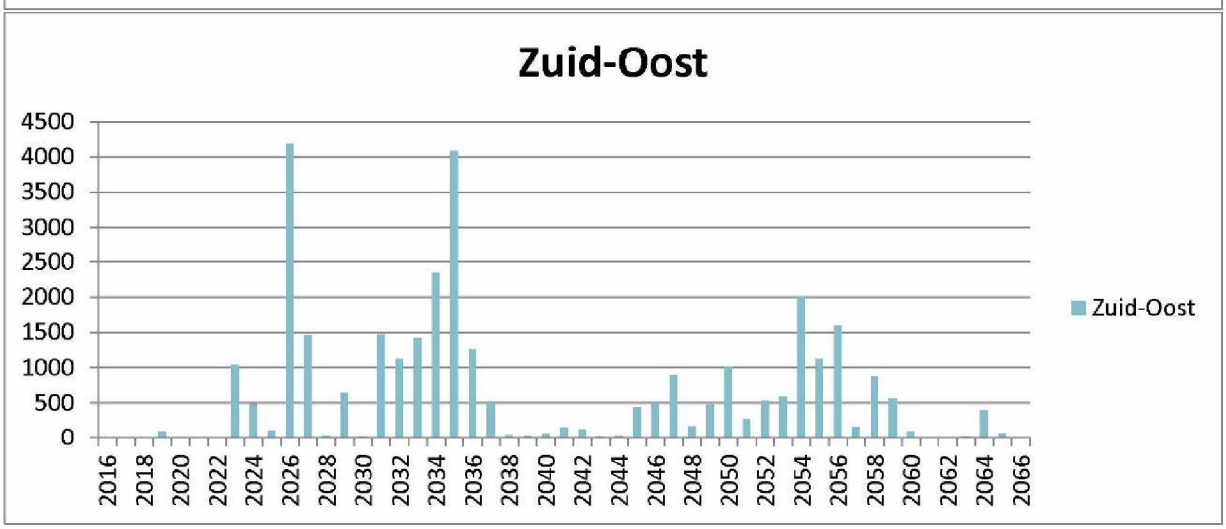

Oost
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
Oost


West
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
West


Westpoort
250
200
150
100
50
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
Westpoort

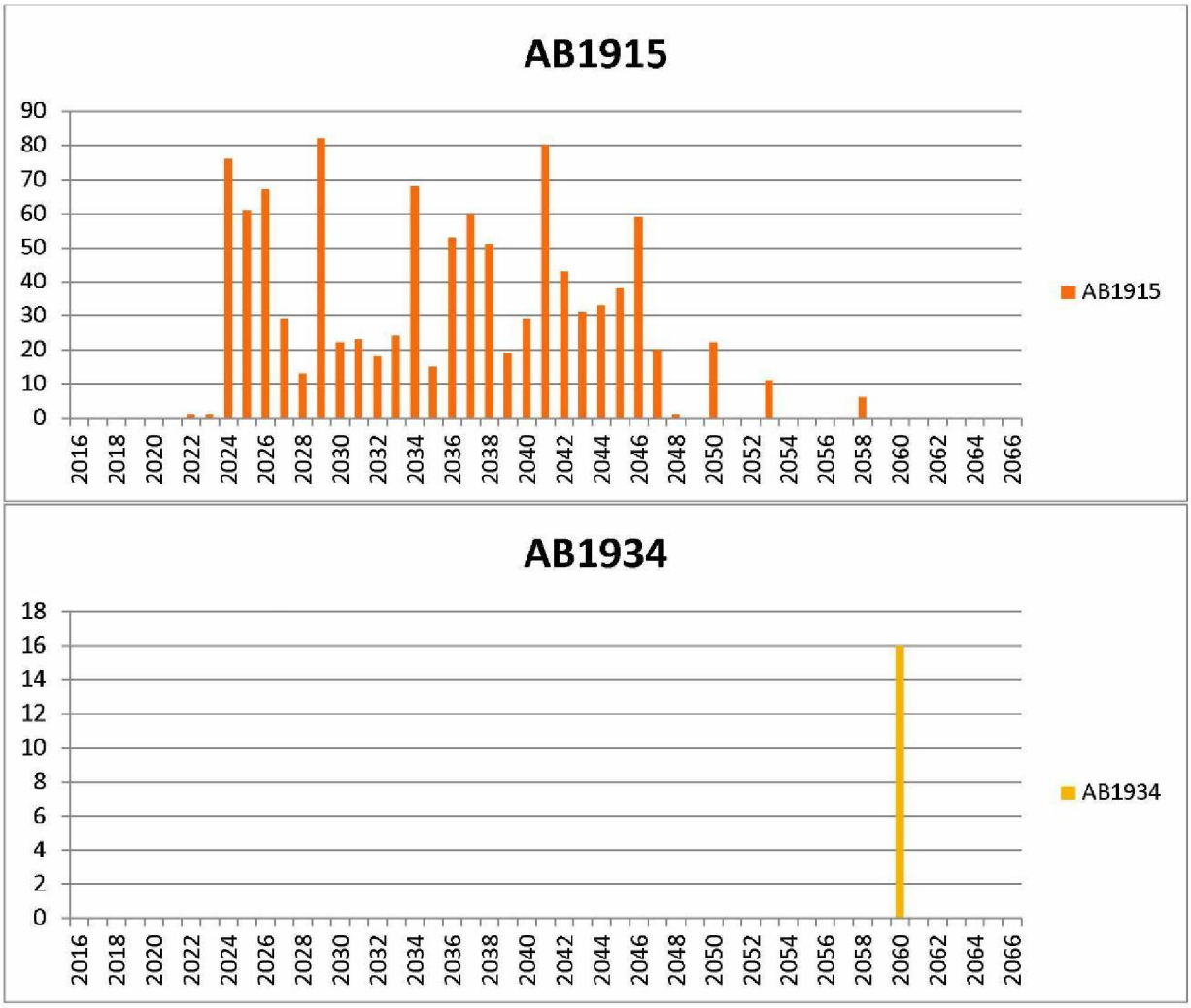

Noord
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
Noord

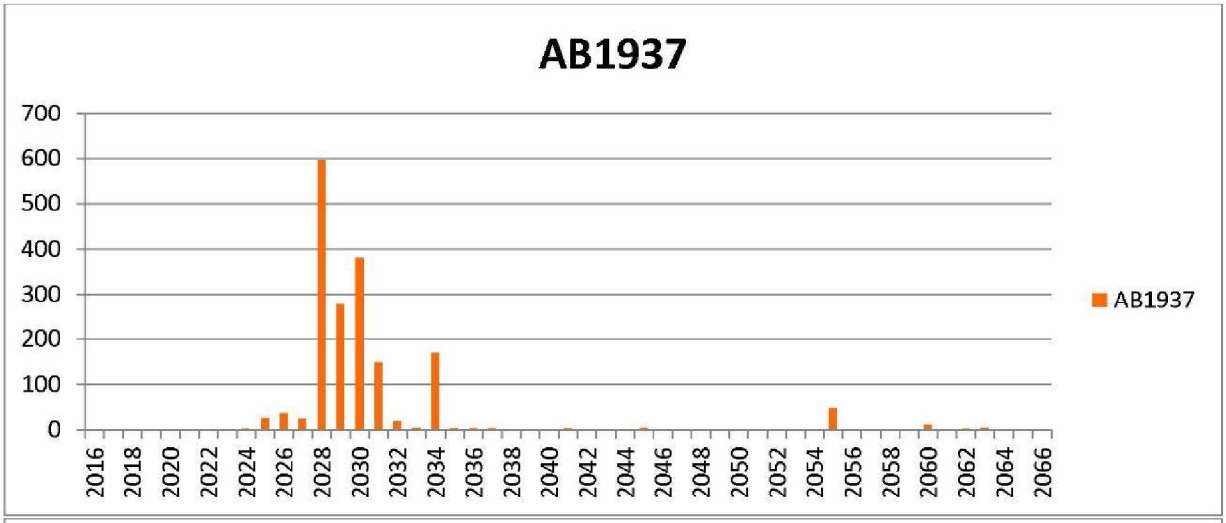

Zuid
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
Zuid

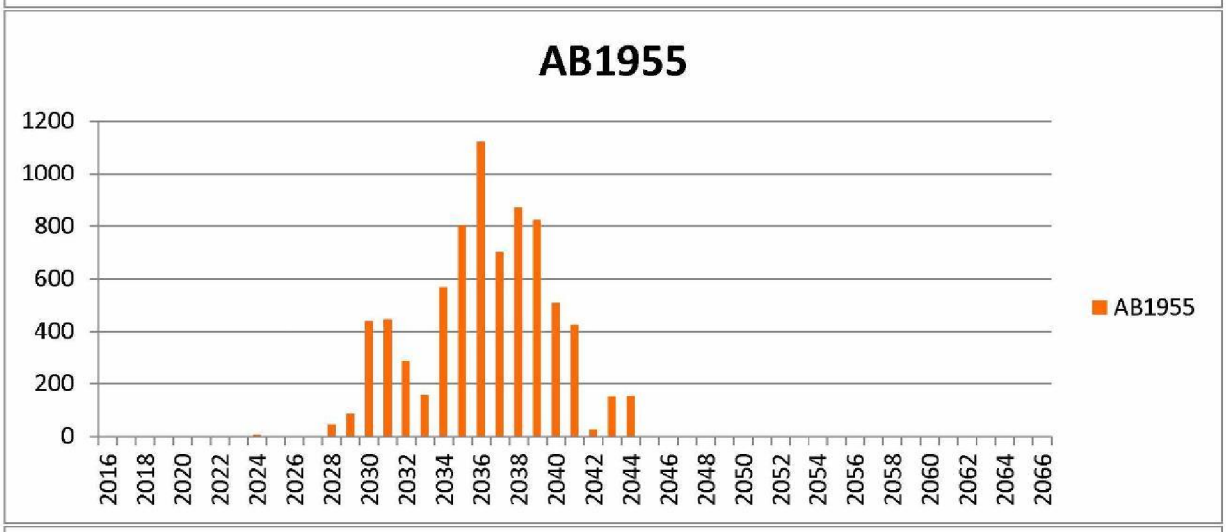

Zuid-Oost
4500
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
Zuid-Oost

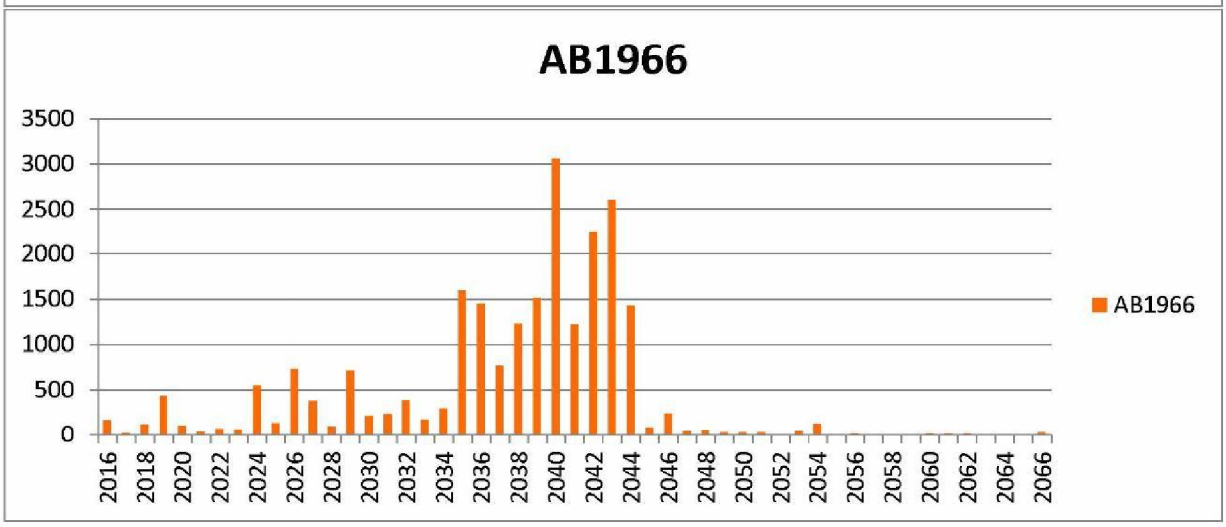
Ad b. Verdeling CHET's naar vigerende Algemene Bepalingen

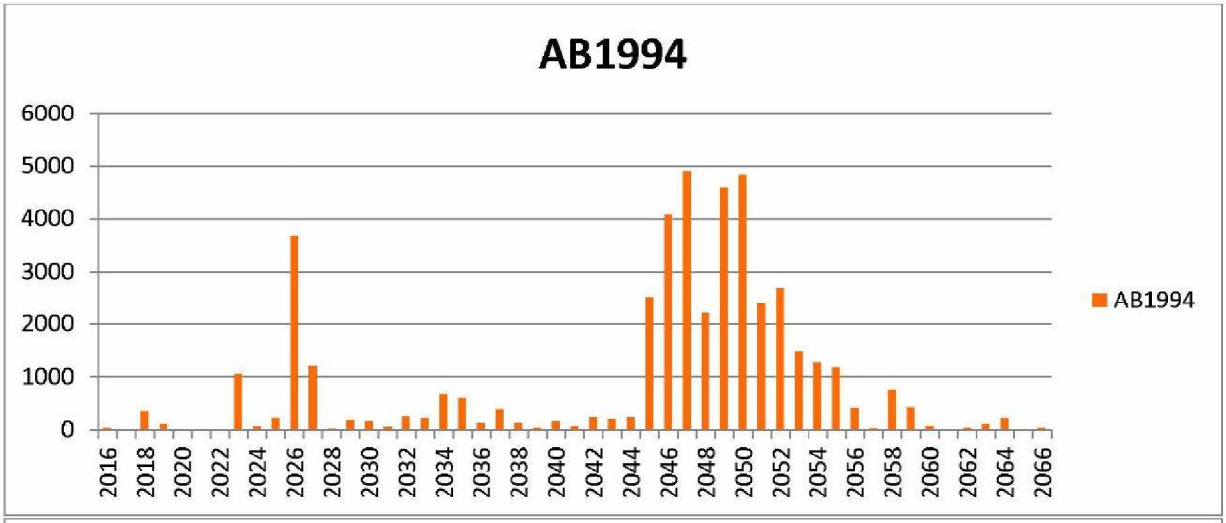
In de onderstaande diagrammen zijn de erfpachtrechten weergegeven die te maken krijgen met een CHET opgesplitst naar de Algemene Bepalingen die op deze rechten van toepassing zijn.
In de afgelopen periode hebben we veel te maken gehad met CHET's waarbij het eerste tijdvak voor een periode van 75 jaar liep en welke erfpachtrechten geen geïndexeerde canon kenden. De grote canonsprongen zijn onder andere van deze twee gegevens een afgeleide. Genoemde twee situaties komen voor bij erfpachtrechten die onder de AB1915, AB1934, AB1937 of AB1955 vallen.
Vooruitkijkend gaat het voornamelijk om CHET's die een korter eerste tijdvak kennen, namelijk 50 jaar, en waarbij de canon mee heeft kunnen stijgen (of dalen) met de inflatie. De canonsprongen zijn daarmee naar verwachting minder groot dan voorheen het geval was. Hierbij gaat het om de AB1966, AB1994 en AB2000.
De laatste grafiek geeft de twee erfpachtrechten weer die onder de AB2013 van het Havenbedrijf vallen.

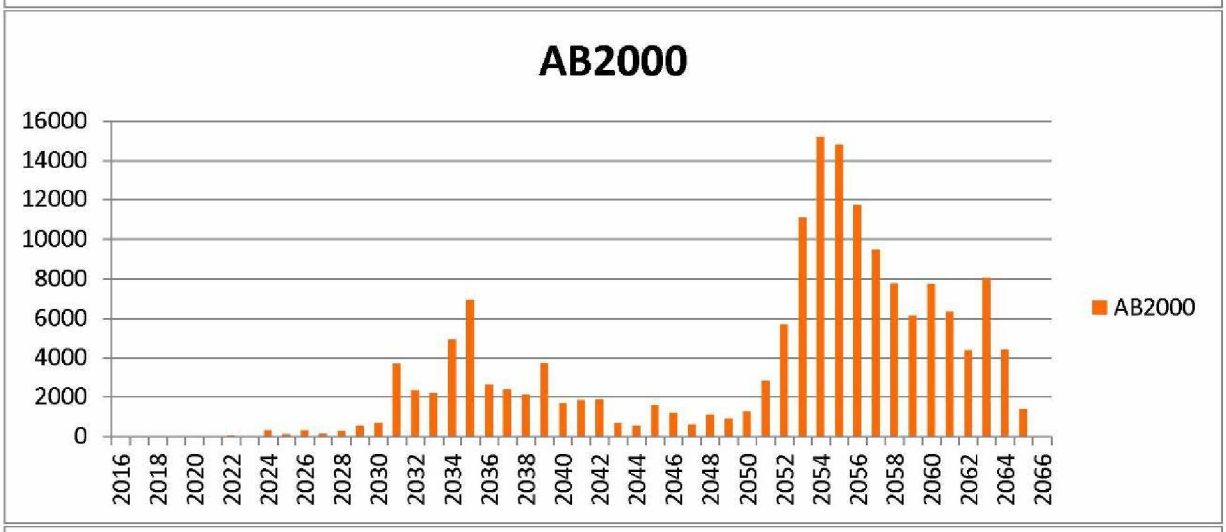


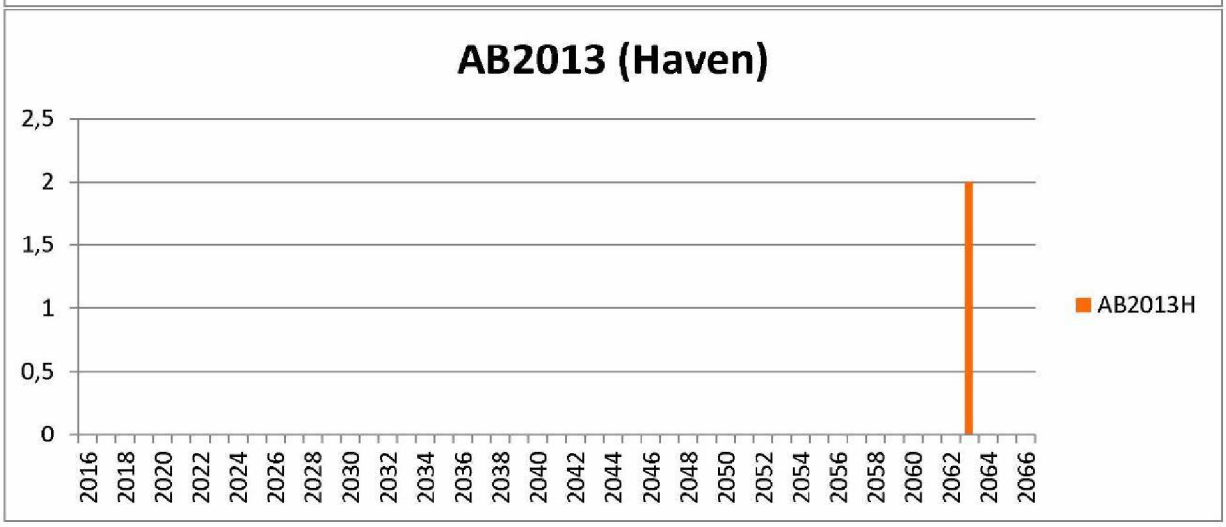

AB1937
700
600
500
400
300
200
100
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
AB1937


AB1955
1200
1000
800
600
400
200
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
AB1955


AB1966
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
AB1966


AB1994
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
AB1994


AB2000
16000
14000
12000
10000
8000
6000
4000
2000
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
AB2000


AB2013 (Haven)
2,5
2
1,5
1
0,5
0
2016 2018 2020 2022 2024 2026 2028 2030 2032 2034 2036 2038 2040 2042 2044 2046 2048 2050 2052 2054 2056 2058 2060 2062 2064 2066
AB2013H