Nieuwsbericht bodem canonpercentage

Bodem canonpercentage bij erfpachtwijzigingen AB 2000

Het canonpercentage bij wijzigingen van voortdurende erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen 2000 (AB 2000) kan vanaf 1 juli 2017 niet lager worden dan 3%. Dit heeft het college van B&W besloten. Tot die tijd is het canonpercentage voor deze wijzigingen lager: 0,81% in het eerste kwartaal en 1,01% in het tweede kwartaal van 2017.

Dit canonpercentage wordt gebruikt om de canon (de vergoeding voor het gebruik van de erfpachtgrond) te berekenen nadat een erfpachter iets heeft gewijzigd aan het erfpachtrecht of bij het begin van een nieuw tijdvak. Het canonpercentage van 3% is gelijk aan het percentage voor nieuwe gronduitgiften onder de AB 2000.

Uit zorgvuldig onderzoek door het college is gebleken dat de beleidswijziging de komende jaren voor een beperkte groep erfpachters financiële gevolgen heeft. Het overgrote deel (zo'n 95%) van de financiële consequenties betreft wijzigingen bij commerciële bestemmingen, zoals hotels en kantoren.

Voor welke wijzigingen geldt dit besluit?
Het besluit van het college van B&W geldt voor de volgende wijzigingen in erfpachtrechten met de AB 2000:

- Bestemmingswijzigingen
- Bebouwingswijzigingen
- Tuinuitbreidingen
- Perceeluitbreidingen

Daarnaast geldt het ook voor:

- Canonherziening einde tijdvak
- Conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht

Dit betekent dat vanaf 1 juli 2017 bij deze wijzigingen, de canon wordt berekend aan de hand van het canonpercentage van 3%.

Deskundigen
Erfpachters voor wie vanaf 1 juli 2017 het nieuwe canonpercentage geldt, hebben bij de canonherziening einde tijdvak altijd de keuze de canon vast te laten stellen door drie onafhankelijke deskundigen. Deze deskundigen zijn niet gebonden aan de gemeentelijke canonpercentages. Een andere manier om de canon door drie deskundigen te laten herzien is bijvoorbeeld een vervroegde wijziging aanvragen. Een vervroegde wijziging is alleen mogelijk in de laatste 12 jaar vóór het einde van het tijdvak.

Achtergrond besluit
Reden voor het instellen van een bodem in het canonpercentage was de aanhoudende daling van de staatsrente de afgelopen jaren. Het canonpercentage dat in AB 2000 wordt gebruikt voor de berekening van de canon, werd 1 juli 2017 ontleend aan de staatsrente. Om te voorkomen dat gewijzigde canons op (bijna) nul euro uitkomen, heeft het college besloten het canonpercentage voor AB 2000 niet verder te laten dalen dan het niveau in het derde kwartaal van 2016 (0,81%), en per 1 juli 2017 te verhogen naar 3%.