Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Regie & Advies

Prof.dr. J.M.G. Frijns

[redacted]

Datum	4 juli 2013
Ons Kenmerk	2013-8494
Behandeld door	ir. [redacted] MSRE
Doorkiesnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]@amsterdam.nl
Bijlage(n)	"Voorstel voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden" en de raadsvoordracht "Vaststellen van de uitgangspunten van de nieuwe Algemene Bepalingen van voortdurend erfpacht"
Onderwerp	marktconform canonpercentage bij een (met inflatie) geïndexeerde canon

Geachte heer Frijns,

Het College van Amsterdam heeft afgelopen woensdag van de raad de opdracht gekregen de “Voorstellen voor nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden” uit te werken. Eén van de onderdelen hiervan is een onderzoek naar het canonpercentage. De concrete opdracht van de gemeenteraad is: “Het vaststellen van een canonpercentage in de AB2013 dat in relatie staat met de vastgoedmarkt en het vaststellen van een indexering”.

Het canonpercentage wordt gebruikt om op basis van de actuele marktwaarde van de grond de actuele (marktconforme) canon te bepalen. Graag wil ik u namens het College vragen ons hierover te adviseren.
Het canonpercentage is de actuele marktconforme canon, gedeeld door de actuele marktwaarde van de grond. De marktwaarde van de grond is doorgaans te bepalen aan de hand van marktreferenties. Het canonpercentage wordt gebruikt om uit de marktwaarde van de grond de canon te herleiden.

Het College is voornemens in de nieuwe Algemene Bepalingen voor voortdurend erfpacht de canon jaarlijks te indexeren met de inflatie. Ook wordt op ieder moment dat een woning van eigenaar wisselt de canon opnieuw bepaald aan de hand van de actuele marktwaarde van de grond en het actuele canonpercentage.

In deze context wil ik de volgende drie vragen aan u voorleggen:

1. Wat is een marktconform canonpercentage? Het canonpercentage wordt hierbij gedefinieerd als de actuele marktconforme jaarcanon gedeeld door de actuele marktwaarde van de grond.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

2. Welke invloed heeft een jaarlijks te indexeren canon op (ten opzichte van een niet jaarlijks geïndexeerde canon) het canonpercentage?

3. Op welke manier kan de gemeente het canonpercentage objectief (en periodiek?) bepalen? Als het canonpercentage in de tijd wisselt zal in de Algemene Bepalingen een objectieve bepaalwijze van het canonpercentage moeten worden vastgelegd.

Deze vragen leg ik tegelijkertijd ook voor aan prof.dr. M. Francke, hoogleraar bij de Universiteit van Amsterdam. Ik wil u vragen om, nadat u beiden uw adviezen hebt uitgebracht te bezien of uw adviezen overeenstemmen. Mochten uw adviezen niet overeenstemmen dan wil ik u beide vragen een derde, met naam en faam bekende, adviseur te vragen om op basis van uw adviezen tot een advies te komen aan het college van B&W van Amsterdam.
Ik wil u vragen om eind juli tot een advies te komen. Op dat moment kan dan worden bepaald of derde adviseur noodzakelijk is. Als een derde adviseur nodig is het streven half augustus een definitief advies te ontvangen. Dit advies kan ik dan op 20 augustus met mijn collega wethouders bespreken.

Mocht u nog vragen hebben over de voorstellen voor de nieuwe Algemene Bepalingen of de hierboven geformuleerde vragen, dan kunt u contact opnemen met [redacted] beleidsadviseur bij het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam. Het (concept) advies kunt u ook aan hem sturen waarna hij zal zorgen dat u en Marc Francke op de hoogte wordt gebracht van elkaars advies en daarover in overleg kan treden.

Het college van B&W waardeert uw inzet om, op basis uw expertise, te komen tot nieuwe Algemene Bepalingen.

Met vriendelijke groet,

Maarten van Poelgeest
wethouder Grondzaken