Gemeente Amsterdam

Notitie gevraagde beslissing

Aan	Managementteam Erfpacht en Uitgifte
Van	5.1.2e 5.1.2e
Kenmerk	
Datum	18 maart 2017
Onderwerp	Voor erfpachtrechten die overstappen elk jaar op een vast moment (1-1) de canon te indexeren en factureren

Inleiding
In de handleiding gronduitgifte op intranet staat onder 3.3 onbebouwd erfpachtterrein het volgende:

'Vanaf de invoering van de AB2016 wordt er namelijk niet meer per ingangsdatum geïndexeerd maar wordt er elk jaar op een vast moment (1-1) bij alle erfpachtrechten de canon geïndexeerd en gefactureerd.'

Vanwege de consistentie wordt nu voorgesteld om voor erfpachtrechten die overstappen ook elk jaar op een vast moment (1-1) de canon te indexeren en factureren. Het voordeel van deze consistentie is dat dan aan alle erfpachters met AB 2016 incasso aangeboden kan worden.

Voorstel
Stel dat een erfpachtrecht met AB2000 op 17 juli 2017 over stapt en de prolongatiedata zijn respectievelijk 1 februari en 1 augustus en de indexatiedatum is 1 augustus. Het tijdvak loopt af op 31 juli 2030.De canon is € 1.200 met indexatie(inflatie -/- 1%) per jaar en de (schaduw)canon op 1 augustus 2030 is vastgesteld op € 1.300 per jaar waarin de indexatie tussen 2017 en 2030 nog niet is meegenomen.

De erfpachter betaalt bij de afwikkeling van de overstap bij de notaris de canon van 1 augustus tot en met 31 december 2017 (=5/12e van € 1.200=€ 500) . Op 1-1-2018 wordt de indexatie van de werkelijke te betalen canon en de schaduwcanon één keer overgeslagen, zodat de erfpachter geen nadeel heeft van de wens van de gemeente om op een vast moment per jaar alles te indexeren. Het verlies dat de gemeente hierdoor heeft, zal afhankelijk zijn van de inflatie over 2018 en de populariteit van de overstapregeling en is daarom niet goed in te schatten. Stel dat 10% van alle erfpachters overstappen en de inflatie is 2% dan is het eenmalige verlies € 57.000 (€ 114 mln*10%*(2%-/-1%)*half jaar).

In 2030 moet de erfpachter de jaarcanon betalen van 1-1 tot en met 31-12. Van 1-1-2030 tot en met 1 augustus is de canon vanwege de indexatie toegenomen tot € 1.320 (7/12^{e}*€ 1.320 = € 770) en

vanwege de volle indexatie onder AB 2016 is over 1 augustus tot en met 31 december de canon toegenomen tot € 1500 (5/12e* € 1.500=€ 625). De jaarcanon voor 2030 wordt dan € 770+€ 625= € 1.395. Hermes is in staat om deze berekening over 2030 te kunnen maken.

Gevraagde beslissing:

Genomen beslissingen	Opmerkingen	Datum	Paraaf namens MT
Akkoord onder voorbehoud	Uitzoeken wat het betekent voor wijzigingen bij Scheer	10/4/2017	5.1.2e

Om vanwege de consistentie met uitgifte bij overstap naar de AB 2016 op een vast moment (1-1) de canon te indexeren en te factureren.