00070

To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]; [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 9/30/2016 2:41:00 PM
Subject: FW: Canonpercentage 4e kwartaal + Collegebesluit ondergrens voor canonpercentage AB 2000 voor bestaande erfpacht
Received: Fri 9/30/2016 2:41:01 PM
Canon 2016 04 Gemeenteblad besluit.pdf

Beste collega's,
Ter kennisneming voor team VES en voor R&A !
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 30 september 2016 16:35
Aan: RVE_Grond&Ontwikkeling_Erfpacht&Uitgifte
CC: [redacted]
Onderwerp: Canonpercentage 4e kwartaal + Collegebesluit ondergrens voor canonpercentage AB 2000 voor bestaande erfpacht

Beste collega's,
In samenspraak met [redacted], informeer ikjullie hierbij over het volgende:

Canonpercentages 4e kwartaal

Vandaag heeft de directeur Grond en Ontwikkeling de canonpercentages voor het 4e kwartaal van 2016 vastgesteld.
Voor bestaande erfpachtrechten zijn deze gelijk aan de percentages voor het derde kwartaal. Dit omdat het College van B&W op dinsdag 27 september heeft besloten, de canonpercentages voor bestaande erfpacht te bevriezen op het niveau van het derde kwartaal.
Zie de bijlage voor het besluit voor het 4e kwartaal van 2016.
Inmiddels zijn de nieuwe canonpercentages gepubliceerd op onze website. Onder aan deze mail vind je achtergrondinformatie over dit besluit.

Collegebesluit: bodem canonpercentage bestaande erfpacht

Sinds 1 oktober 2014 geldt voor nieuwe gronduitgiften onder de AB2000 een "bodempercentage" van 3,00% voor de indexcanon.
Tot 1 juli 2017 wordt voor bestaande erfpacht onder AB2000 0,81% (het canonpercentage voor het 3e kwartaal) als bodem gehanteerd.
Vanaf 1 juli 2017 zal de bodem van 3,00% ook voor bestaande erfpachtrechten met de AB2000 gelden.

Wat heeft het college over haar besluit gecommuniceerd?

Het College van B&W heeft de nieuwe canonpercentages gepubliceerd en heeft de raadscommissie geïnformeerd over de reden van haar besluit om een bodem in te stellen. Hiermee is het besluit openbaar en is de gemeenteraad op de hoogte van het besluit. Er kunnen echter vragen komen van erfpachters, makelaars en andere betrokkenen.

Hoe gaan we om met vragen van klanten?

Klanten die vragen of het canonpercentage voor het vierde kwartaal bekend is, kunnen we uiteraard informeren dat dit inmiddels zo is en indien verwijzen naar de website.
Het is mogelijk dat goed geïnformeerde makelaars of erfpachters vragen naar de reden waarom het canonpercentage hetzelfde is als vorig kwartaal, terwijl de staatsrente wederom is gedaald.
Voor de beantwoording kun je de onderstaande achtergrondinformatie gebruiken.

Achtergrondinformatie besluit

Door de aanhoudende daling van de staatsrente dreigt het canonpercentage voor erfpachtrechten met de AB2000 naar 0% te dalen. Het College heeft daarom op 27 september besloten alsnog een bodemcanonpercentage in te stellen voor de AB2000 voor bestaande erfpachtrechten. Omdat de canon de vergoeding voor het grondgebruik is, heeft het College besloten het canonpercentage voor AB 2000 te bevriezen, om te voorkomen dat gewijzigde canons op (bijna) nul euro uitkomen. Op 1-10-2016 wordt de bodem voor het canonpercentage voor bestaande erfpacht 0,81% (gelijk aan het 3e kwartaal), op 1-7-2017 wordt dit 3,00%.
Naar aanleiding van de daling van de langlopende staatsrente, besloot de gemeenteraad eerder al, op 1 oktober 2014, om voor nieuwe gronduitgiften onder de AB2000 een "bodempercentage" van 3,00% in te stellen. De berekeningswijze van het canonpercentage voor de AB2000 voor bestaande erfpachtrechten werd toen niet aangepast, deze volgde nog steeds ieder kwartaal de staatsrente. Met dit collegebesluit is dus ook de berekeningswijze voor de canonpercentage aangepast.

Ruime overgangsregeling

Omdat dit een ingrijpende beleidswijziging betreft t.o.v. de werkwijze die de afgelopen 15 jaar is gevolgd, geldt hiervoor vanaf 1-10-2016 een overgangstermijn van 9 maanden. De ondergrens van 3,00% zal daarom pas vanaf 1-7-2017 ingaan. Tot die tijd geldt, als overgangsbeleid, voor het canonpercentage voor de AB2000 bij wijziging van bestaande erfpachtrechten, bevroren blijft op het percentage van 0,81%, zoalsdat in het derde kwartaal van 2016 van toepassing is.

Voor wie geldt dit besluit?

Dit besluit geldt voor erfpachtaanbiedingen onder de AB2000 voor de volgende wijzigingen:

- Bestemmingswijzigingen
- Bebouwingswijzigingen
- Tuinuitbreidingen

633070

00070
-Perceeluitbreidingen

Alsmede de gemeentelijke aanbiedingen bij:

- •Canonherziening einde tijdvak
- •Conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht

Bij de canonherziening einde tijdvak kunnen erfpachters altijd kiezen voor canonvaststelling door drie onafhankelijke deskundigen, die niet gehouden zijn aan de gemeentelijke canonpercentages.

Voor erfpachters met een jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 die vóór 1 juli 2017 één van de bovengenoemde wijzigingen aanvragen, geldt niet de ondergrens van 3,00%; gedurende deze negen maanden geldt een ondergrens van 0,81%, die gelijk is aan het huidige canonpercentage voor het derde kwartaal van 2016. Dit betreft voor het overgrote deel erfpachtrechten met een niet-woonbestemming (commerciële bestemmingen), mede omdat uitbreiding van particuliere woningen reeds is vrijgesteld van tussentijdse canonstijging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

633070