To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e ; 5.1.2e (OGA)[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Thur 10/13/2016 2:14:54 PM
Subject: Beperken canonverhoging op verzoek VVD
Received: Thur 10/13/2016 2:14:55 PM
Beperken canonverhoging.doc

Collega's,
Ik heb de bijlage kunnen vinden in de map:
5.1.5
En op blz. 26 e.v. van onderstaande notitie:
5.1.5
5.1.5

Staat:

5. Het zogenoemd aftoppen van de canonverhogingen.

Van de zijde van de VVD-fractie is de suggestie gedaan de canonverhoging aan het einde van een tijdvak te beperken tot maximaal achtmaal de canon bij uitgifte.

Het beperken van de verhogingsfactor (tot 8 of anderszins) zal ertoe leiden dat de ene erfpachter wel het volle pond zal dienen te betalen (als de eigenlijke verhoging gelijk is aan of lager is dan de gestelde grens) en de andere erfpachter niet (als de eigenlijke verhoging boven die grens ligt.) Met andere woorden: de ene erfpachter wordt afgetopt en de andere niet. Dit levert rechtsongelijkheid op. Daar komt nog het volgende bij. De verhogingsfactor is het quotiënt van de nieuwe canon en de huidige canon. In de huidige canon kunnen canonverhogingen ten gevolge van latere volume-uitbreidingen of bestemmingswijzigingen opgenomen zijn. Dit heeft tot gevolg dat er een andere

---

verhouding tussen de nieuwe canon en de huidige canon ontstaat dan wanneer die uitbreidingen of wijzigingen niet zouden zijn gerealiseerd. Met andere woorden: de verhogingsfactoren zijn in deze situatie niet vergelijkbaar. Dit zou dan weer moeten leiden tot een gedifferentieerde aftopping.

Voorts dient de vraag zich op, of de aftopping alleen betrekking dient te hebben op erfpachterbewoners of ook op de beleggende erfpachter of de erfpachter van kantoren/bedrijfsruimte. De analyse van de herzieningen in 1999 laat zien dat de grootste verhogingen plaatsvinden bij niet-woningen. Deze hebben alle een verhogingsfactor boven de 20.

Wat kost het de gemeente als de canonverhoging aan het einde van een tijdvak wordt beperkt tot maximaal achtmaal de canon bij uitgifte?

Er heeft onderzoek plaatsgevonden bij rechten die worden herzien in 1999. Totaal betrof het 295 rechten met een oude canon van 129.568 en een herziene canon van 1.401.605.

Bij een bovengrens van 8 zou in 1999 395.840 jaarlijks bij de erfpachters (van 272 rechten) worden gelaten [(ncw[1]) 7,5 miljoen gulden bij 5%]. De huidige trend doortrekkend, betekent dit naar schatting in de komende drie jaar respectievelijk 1,5 miljoen gulden, 2,1 miljoen gulden en 3,7 miljoen gulden (ncw: 30, 40 en 70 miljoen gulden). Hierbij is geen rekening gehouden met de financiële gevolgen van de ingroeiregeling.

Van de genoemde 295 rechten zijn er 228 met alleen de woonbestemming. Deze rechten hebben een totale oude canon van 90.466 en een totale herziene canon van 968.682. Voor 213 rechten geldt dat de canon wordt verhoogd met een factor van meer dan 8. De oude canon van 85.500 wordt verhoogd naar 930.600. Bij een bovengrens van 8 zou 246.637 bij de erfpachters worden gelaten. Over 50 jaar (bij 5%) wordt dan van deze erfpachters ruim 4,7 miljoen gulden minder ontvangen.

Van de genoemde 295 rechten zijn er 59 met een gemengde bestemming.

Deze rechten hebben een totale oude canon van 33.509 en een totale herziene canon van 400.600. Voor 52 rechten geldt dat de canon wordt verhoogd met een factor van meer dan 8. Om een schatting te kunnen geven van het effect van de beperking tot een verhogingsfactor 8 voor woonbestem-

---

mingen, is aan elke eenheid in het recht een evenredig deel van de canon toegerekend. Dit leidt tot de conclusie dat bij een bovengrens van 8 113.600 bij de erfpachters wordt gelaten. Over 50 jaar (bij 5%) wordt dan van deze erfpachters ruim 2,1 miljoen gulden minder ontvangen.

In de commissievergadering van 8 december 1999 is een vergelijking gemaakt met de huurprijzen voor woonruimte en het waarderingsstelsel van de Huurprijzenwet woonruimte dat de hoogte van de huurprijs begrenst in relatie tot de kwaliteit van de woning. Volgens dit stelsel wordt de kwaliteit van de woning met name bepaald door de grootte van de woning en daarnaast door de aanwezigheid van een aantal voorzieningen (c.v.-installatie, keuken en sanitair) en andere woonomstandigheden (zoals de woonvorm en de woonomgeving). Aan de hand van de punten kan dan worden bepaald, of de huurprijs in een redelijke verhouding staat tot de kwaliteit.

Bij een dergelijk systeem, hoewel daar zeker kritiek op mogelijk is, wordt op een zo objectief mogelijke wijze de hoogte v81307
huurprijs vastgesteld. Daaraan zou eerder kunnen worden gedacht dan aan een maatregel als het aftoppen op een arbitrair bepaalde factor. Bij de uitwerking van een puntensysteem voor de erfpachtsituatie zou overigens wel eens de conclusie kunnen zijn dat er qua uitkomsten geen al te grote verschillen bestaan met de huidige taxatiemethoden van de deskundigen. De praktijk is dat de deskundigen terughoudend taxeren, waarmee bedoeld wordt dat de prijsstijgingen van de laatste paar jaar buiten beschouwing

blijven. Bovendien komen een aantal van dezelfde aspecten aan bod die het puntenstelsel kenmerken (bijvoorbeeld de grootte van het perceel, de bestemming en de ligging). Niet duidelijk is echter bij de makelaars/taxateurs in welke mate het ene aspect tenopzichte van het andere in de waardering een rol speelt. Met andere woorden: de transparantie laat te wensen over. Dat is dan ook de reden, zoals eerder vermeld, dat van de zijde van de gemeente bij de Makelaarsvereniging van Amsterdam is aangedrongen op een eenduidige instructie met heldere criteria waaraan ook elke makelaar zich zou dienen te houden.
Overigens is de overstap naar een ander syteem niet budgettair neutraal mogelijk omdat bestaande rechten niet kunnen worden aangetast.
Ook de heer 5.1.2e makelaar te Amsterdam en een van de insprekers in de beide commissievergaderingen, heeft zich gebogen over nieuwe berekenings-methoden, en wel vanuit de visie dat de canons van de gemeente te hoog zijn. Hij komt tot een alternatieve berekeningsmethode voor de bepaling van de canon bij het begin van een nieuw tijdvak. De heer 5.1.2e pleit ervoor de canon te berekenen op basis van de gemiddelde grondwaarde over een periode van tien jaar waarover vervolgens een doorlopend gemiddelde rente wordt

berekend. Vooruitbetaling van de canon is niet wenselijk. Een indexering dient plaats te vinden met een doorlopend gemiddelde grondindex.
In reactie hierop merken wij op, dat, naar ons oordeel, de praktische waarde van het voorstel zou moeten worden onderzocht omdat in feite elke taxatie een geval op zich is en er vragen rijzen als: wie bepaalt de gemiddelden en hoe dient te worden omgegaan met aspecten als bebouwing en bestemming e.d. Overigens komen de conservatieve taxatiemethoden van de makelaars/des-kundigen vermoedelijk een eind in de richting van hetgeen de heer 5.1.2e zich voorstelt. Wat de, vrij vertaald, vastgoedindex betreft, een dergelijke index is niet voorhanden. Dit neemt niet weg, dat wij met interesse uitzien naar de mogelijkheden tot ontwikkeling daarvan. Ook in verband daarmee zullen de deskundigen van het Gemeentelijk Grondbedrijf binnenkort met de heer 5.1.2e nader contact opnemen.
Daargelaten de omstandigheid dat de financiële gevolgen van de aftopping aanmerkelijk zijn, ondergraaft de aftopping het belangrijke uitgangspunt van het erfpachtstelsel dat de waardevermeerdering van de grond ten gunste van de gemeenschap dient te komen. Het kan niet zo zijn dat dit uitgangspunt voor de ene erfpachter wel geldt en voor de andere niet.
Conclusie:
* het aftoppen leidt ertoe dat gelijke gevallen ongelijk worden behandeld;
* er zijn substantiële bedragen in het geding, waarbij in ieder geval de dekking voor de lopende programakkoordperiode een probleem zal zijn, aangezien de inkomsten reeds zijn voorzien en daartegenover verplichtingen staan;
* economisch gezien, betekent de aftopping dat wordt gestart met een te lage canon in het nieuwe tijdvak, hetgeen tot een probleem zal leiden bij de herziening van de erfpacht voor het daarop volgende tijdvak;
* aftoppen is niet in overeenstemming met het uitgangspunt van het Amsterdamse erfpachtstelsel dat de waardevermeerdering van de grond ten gunste van de gemeenschap dient te komen.

[5] NCW: netto contante waarde (ncw) is het bedrag dat nu weggezet wordt tegen een bepaald percentage om gedurende een periode de beschikking te hebben over een jaarlijkse som geld. I.c. wordt steeds uitgegaan van een periode van 50 jaar, een erfpachttijdvak.