[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 juli 2013 11:06
Aan: 'Jean Frijns'
CC: [redacted]
Onderwerp: canonpercentage

Geachte heer Frijns,

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van zojuist, hierbij de vragen.

Het College van Amsterdam heeft vorige week 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 vragen de Gemeente Amsterdam 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 bepaalt 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.

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 zijn ook voorgelegd aan prof.dr. M. Francke, hoogleraar bij de Universiteit van Amsterdam. Ik wil u vragen om, nadat u beide uw adviezen hebt uitgebracht te bezien of uw adviezen overeenstemmen. Mochten uw adviezen niet overeenstemmen dan gaan we even in overleg. Mogelijk wil ik u beide dan 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.
Graag ontvangt de Gemeente Amsterdam het advies eind juli. 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 wordt op 20 augustus met de wethouder Grondzaken, de wethouder Financiën en de wethouder Verkeer & Vervoer besproken.

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], [redacted] 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.

Mede namens de wethouder Grondzaken, Maarten Van Poelgeest,
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bureau Erfpacht
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Tel nr.: 020- [redacted] / [redacted]
Adres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Email: [redacted]@amsterdam.nl
Website: www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: Jean Frijns [redacted]
Verzonden: donderdag 11 juli 2013 10:08
Aan: [redacted]@nautadutilh.com
CC: [redacted]; Jean.Frijns[redacted]
Onderwerp: Re: RE: canonpercentage

Goedemorgen mevrouw [redacted],

ik heb uw voicemail inderdaad gehoord. Ik ben thans op vacantie maar zal u vanochtend proberen te bellen,

vr grt,

Jean Frijns
----Origineel Bericht----
Van : [redacted]@nautadutilh.com
Datum : 11/07/2013 09:24
Aan : [redacted]@oga.amsterdam.nl
Cc : [redacted]@nautadutilh.com
Onderwerp : RE: canonpercentage

Dag [redacted]

Jazeker: ik heb zijn e-mailadres in de "cc" gezet.

Groet, [redacted]

[redacted]
NautaDutilh N.V.

advocaat | partner
Real Estate | Infrastructure

T: +31 20 [redacted]
F: +31 20 [redacted]
M:+31 6[redacted]
E: [redacted]@nautadutilh.com

Amsterdam | Brussels | London | Luxembourg | New York | Rotterdam

Law Firm of the Year: The Netherlands | **Chambers Europe Awards 2013**
Law Firm of the Year: The Netherlands | **IFLR Europe Awards 2011 and 2012**

From: [redacted] [mailto[redacted]@oga.amsterdam.nl]
Sent: donderdag 11 juli 2013 8:27
To: [redacted]
Subject: canonpercentage

Beste [redacted]

Voor het voorstel van de nieuwe Amsterdamse erfpachtvoorwaarden willen we ons graag laten adviseren over het canonpercentage. Dhr. Jean Frijns willen we daarom graag benaderen. Ik begreep dat hij ook adviseur is van Nauta. Heb jij misschien een emailadres voor me?

Groet,
[redacted]

Mevrouw [redacted]
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Tel nr.: [redacted]
Adres: Postbus [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Website: www.amsterdam.nl/erfpacht

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing. Kijk op: http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/sites/dienst_ict/disclaimer

NautaDutilh N.V.
Advocaten Notarissen Belastingadviseurs
Lawyers Civil law notaries Tax advisers

Strawinskylaan 1999, 1077 XV Amsterdam, the Netherlands
P.O. Box 7113, 1007 JC Amsterdam, the Netherlands
www.nautadutilh.com

NautaDutilh N.V.; corporate seat Rotterdam; trade register no. 24338323; further information available at www.nautadutilh.com/info. This e-mail, including attachments, is confidential and may be subject to professional privilege. It may not be used, disclosed, copied, distributed or retained by anyone other than the intended addressee. If you have received this e-mail by mistake, please notify us immediately and return it to us without retaining a copy. Electronic communications are not secure and may be intercepted, manipulated, infected, delayed or misdirected, e.g. by viruses and spam filters. NautaDutilh N.V. is not liable on any legal ground for damage resulting from any such event. All legal relationships are subject to NautaDutilh N.V.'s general terms and conditions (see www.nautadutilh.com/terms), which include a limitation of liability clause, have been filed with the Rotterdam District Court and will be provided free of charge upon request. Dutch law is applicable and disputes shall be submitted exclusively to the Amsterdam or Rotterdam District Court, at the plaintiff's option. For information concerning the processing of your personal data we refer to our privacy policy www.nautadutilh.com/privacy.

Please consider the environment before printing this e-mail.