Canondalers bij de Overstap

Door Rebel is geconstateerd dat, va de huidige ca. 50.000 canonbetalers, een fors deel in canon daalt bij de Overstap:

- Ca. 10.000 erfpachters bij korting 25%
- Ca. 14.000 erfpachters bij korting 40%

Deze daling kan komen door:

- De korting: uitgegeven zonder korting, overstap met korting (dan zou de daling niet méér dan 40% moeten bedragen)
- Huidige canon is bovengemiddeld hoog a.g.v. specifieke uitgifte situatie (GAK, Amstelkwartier)
- BSQ is laag, terwijl residuele waarde hoger zou zijn
- Lager canonpercentage (2,39% versus ca. 4,5% rond 2003)

Uit analyse van de "dalers" blijkt dat:

- Dalers in ieder stadsdeel zitten
- Dalers in iedere AB zitten
    - Ook enkele honderden rechten in de niet-geïndexeerde (!) AB1915/37/55
- Dalers zowel bij hoge (>41%) als lage (<18%) bsq's zitten
    - Zo blijken er in de categorie <18% niet alleen SD Noord en Zuidoost te zitten, maar ook West en Oost, en zelfs een paar rechten in Zuid en Centrum

Gemiddeld lopen de huidige tijdvakken van de canondalers tot 2050 (dus gemiddeld nog 33 jaar).

Verder blijkt van de 10.000 "dalers bij 25% korting", ingeval van 40% korting:

- 6% te dalen met minder dan 25%
- 34% te dalen met 25%-50%
- 34% te dalen met 50%-75%
- 26% te dalen met méér dan 75%

Het is dus niet zo, dat het grootste deel van de dalers slechts beperkt daalt; 60% daalt met méér dan de helft. En deze 60% zit in alle stadsdelen en in alle AB's.

Financieel gaat het om ca. € 49 mln huidige canon, die (bij 40% korting) tot € 11 mln nieuwe canon leidt (bij "canon straks").

De canonstijgers daarentegen (ca. 27.000 rechten) betreffen een huidige canon van ca. € 20 mln alsmede een nieuwe canon (bij "canon straks") van € 70 mln

De eerdere hypothese van G&O was ongeveer:

Er zijn een paar honderd dalers, die vooral in gebieden met een lage bsq en geïndexeerde canons zitten (Zuidoost, Noord) alsmede een paar specifieke uitgifte situaties (GAK, Amstelkwartier).

Deze hypothese blijkt nu dus niet te kloppen. 5.2

5.2

5.2

Voorstel:

1. Nadere analyse of sommige bsq's (of andere rekenonderdelen, bijv. EGW en MGW) wel helemaal kloppen
    a. Bijv. de <18% - bsq's in Centrum, Zuid, West en Oost
    b. Bijv. van de canons die met meer dan 50% dalen
2. Aan het BT voorleggen of we bij de ca. 14.000 canondalers "canon straks" blijven aanbieden, of een andere variant

Ad 1. Nadere analyse of alle rekenonderdelen wel helemaal kloppen bij "bizarre" dalingen

PM

Ad 2. Aan het BT voorleggen of we bij de ca. 14.000 canondalers "canon straks" blijven aanbieden, of een andere variant

Grootste risico van "canon straks" bij de canondalers is dat men zegt: ja maar, waarom moet ik nog 40 jaar lang € 4.000 betalen, terwijl volgens jullie eigen methode de canon slechts € 1.500 zou zijn?

Juridisch kan de gemeente dat wel uitleggen, 5.2

5.2

5.2

Opties zijn:

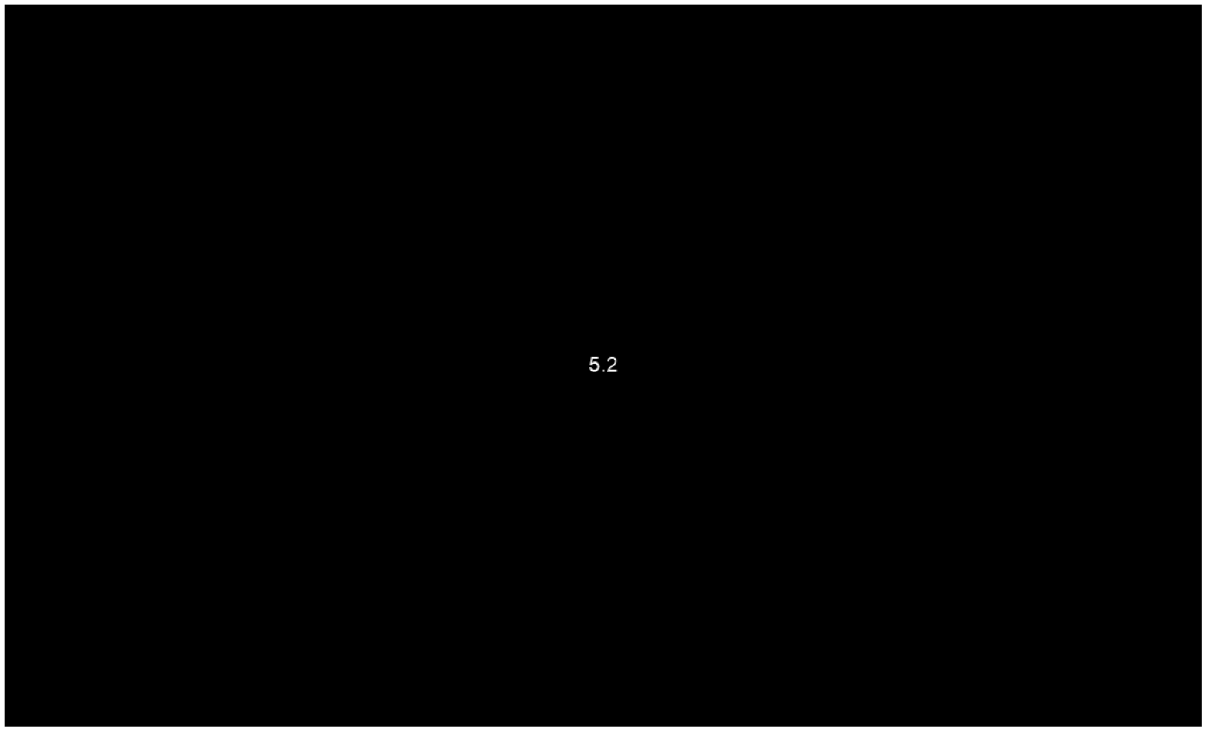
a. Ongewijzigd beleid – voor deze categorie alleen "canon straks" en "afkoop nu" aanbieden
b. Beleid aanpassen – voor deze categorie de hele huidige canonverplichting wegstrepen, en meteen de nieuwe canon aanbieden
c. Beleid aanpassen – voor deze categorie canonmiddeling toepassen bij de Overstap

Optie a. – ongewijzigd beleid

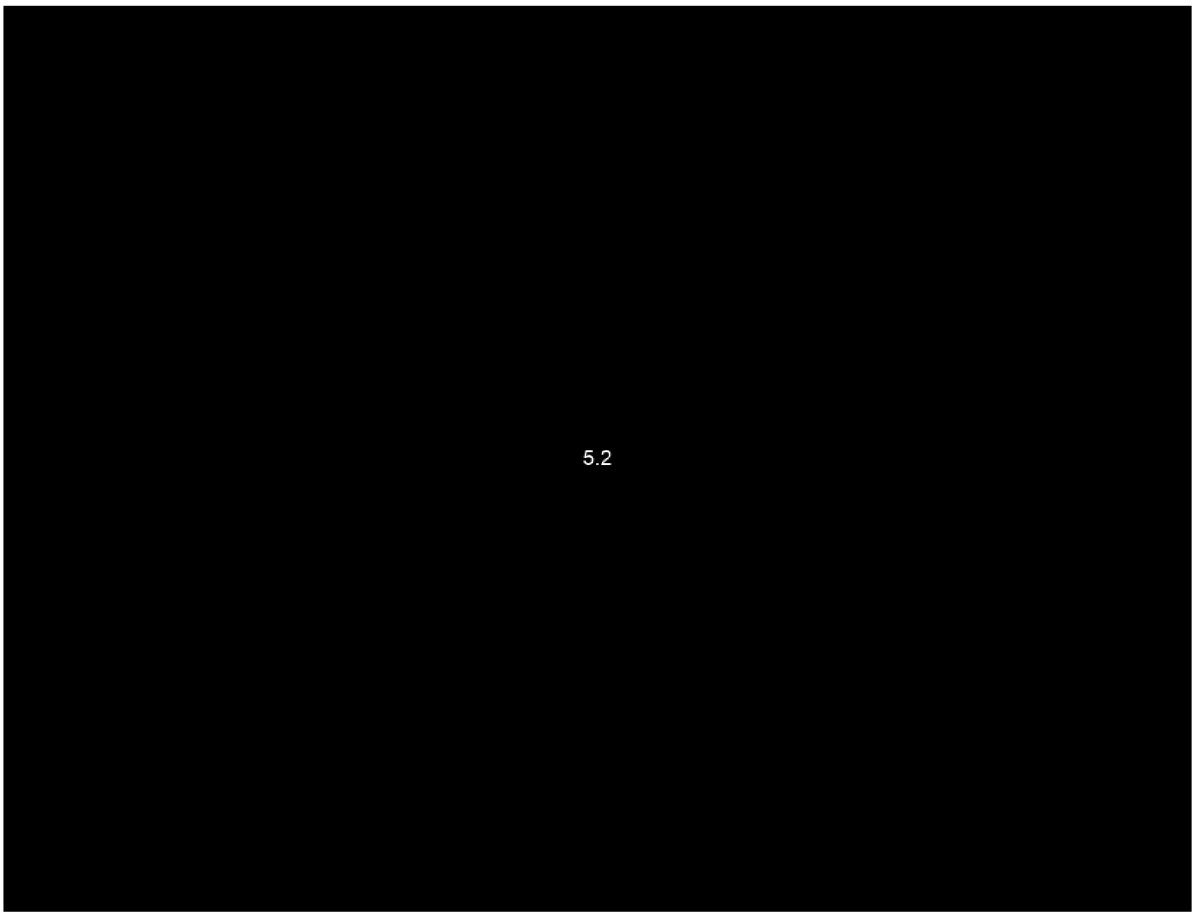
5.2

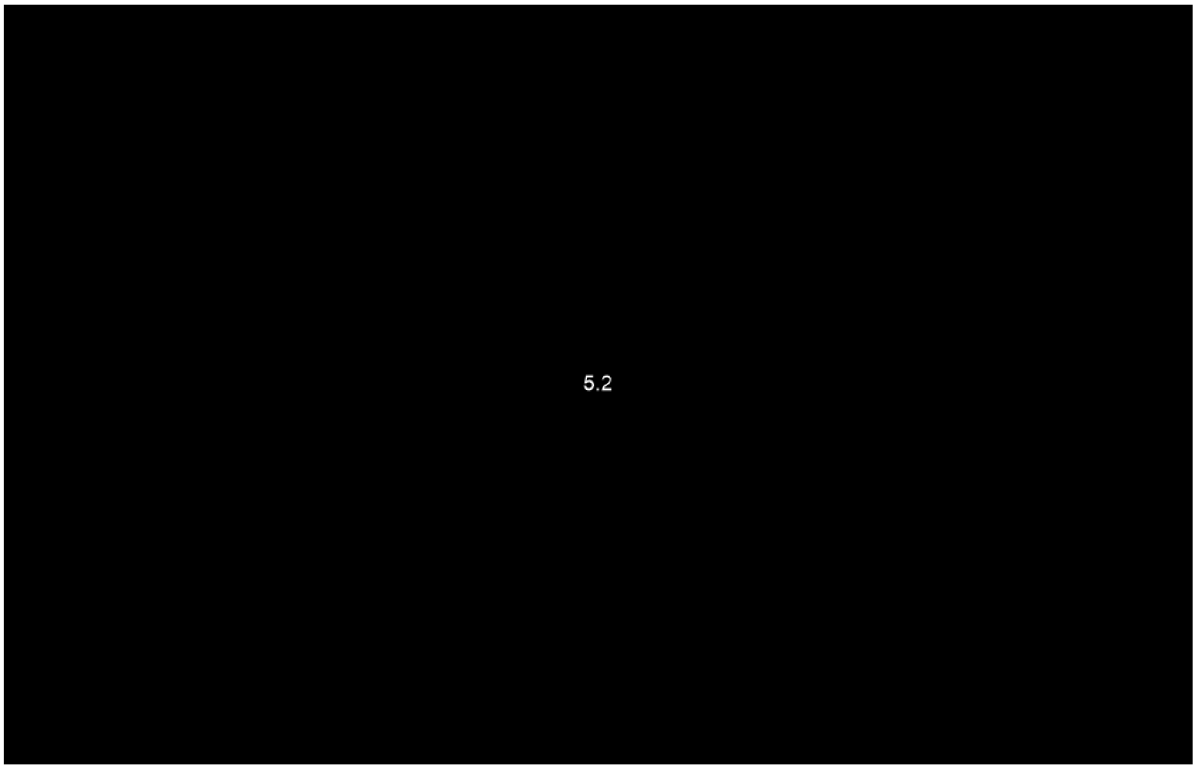
Optie b. – wegstrepen huidige verplichting

5.2



Optie c. – canonmiddeling





Voorstel:

- Aan BT voorleggen waarop optie b. praktisch/juridisch onmogelijk is
- Aan BT de keuze voorleggen tussen optie a. en c.