

Nummer BD2017-004766  
 Directie directie sb  
 Dienst rve grond en ontwikkel



Gemeente Amsterdam  
 College van burgemeester en wethouders

**B&W**

## Voordracht voor de collegevergadering van

16 mei 2017

Portefeuille **32**  
 Agendapunt **A0**

Tekst van openbare besluiten **Onderwerp**  
 wordt gepubliceerd

Bestuurlijke reactie op motie J inzake de ondergrens voor het canonpercentage voor bestaande erfpachtrechten

Tekst van openbare besluiten **Het college van burgemeester en wethouders besluit**  
 wordt gepubliceerd

1. Kennis te nemen van de op 5 april aangenomen motie 278.17 van het raadslid Boomsma c.s. waarin het College wordt verzocht om het canonpercentage voor gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak en conversies naar de AB2000 te wijzigen door voor woningeigenaren een ondergrens in te stellen die gelijk is aan 1,94 procent, waarbij tot 1 juli 2017 een overgangstermijn geldt van 0,81%.
2. Dat, in aanvulling op het Collegebesluit van 27 september 2016 (Gemeentebblad 30 september 2016, nr. 13592430), voor het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 in gemeentelijke aanbiedingen voor bestaande erfpachtrechten met een woonbestemming vanaf 1 juli 2017 een ondergrens van 1,94% geldt; voor niet-woonbestemmingen geldt vanaf 1 juli 2017 de reeds eerder vastgestelde ondergrens van 3,00%.
3. Het canonpercentage voor het tweede kwartaal van 2017 ongewijzigd te laten op 1,01%
4. Instemmen met bijgaande brief 2017-3476 aan de Gemeenteraad, waarin u aangeeft de motie over te nemen, met inachtneming van punt 3 van dit besluit

### Bestuurlijke achtergrond

Op 15 november 2000, besluit nr. 689, Gemeentebblad afd. 3 nr. 111, heeft de Gemeenteraad de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000) vastgesteld. In artikel 5.1 van de AB2000 is vastgelegd, dat de hoogte van het canonpercentage bij uitgifte varieert al naargelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7) of een vaste canon voor 10 jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9). Artikel 5.2 bepaalt vervolgens dat de canonpercentages elk kwartaal door Burgemeester en Wethouders worden vastgesteld en in het Gemeentebblad worden bekend gemaakt.

In artikel 7.1 van de AB2000 is vastgelegd op welke wijze het canonpercentage bij gronduitgifte voor de jaarlijks geïndexeerde canon wordt bepaald. Dit canonpercentage wordt rechtstreeks ontleend aan een actuele momentopname van het gemiddelde rendement van de vijf langstlopende Nederlandse staatsleningen. In artikel 8.2 resp. 9.2 van de AB2000 is vastgelegd op welke wijze de canonpercentages voor 10 jaar vaste canon resp. de 25 jaar vaste canon worden bepaald.

Op 1 oktober 2014 heeft de Gemeenteraad met de voordracht "Wijzigen van het beleid voor gronduitgifte in erfpacht inzake het canonpercentage bij nieuwe gronduitgiften" (Gemeentebblad afd. 1, nr. 640) besloten om vanwege het feit dat het canonpercentage de afgelopen jaren zeer sterk gedaald is en de canon daardoor geen reële vergoeding voor het gebruik van de grond vormt:

- voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht, in afwijking van artikel 7.1 (inzake de

jaarlijks geïndexeerde canon) van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, een minimum voor het canonpercentage te hanteren van 3,00%, per 1 januari 2015.

- voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten (canonherziening einde tijdvak) het ongewijzigde canonpercentage conform de artikelen 7.1, 8.2 en 9.2 van de AB2000 voor voortdurende erfpacht te hanteren
- in het vierde kwartaal van 2014 dezelfde canonpercentages te hanteren zoals deze van kracht waren in het derde kwartaal van 2014

Dit besluit wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7, 8 en 9 van de AB2000, ieder kwartaal uitgevoerd in het kwartaalbesluit voor de canonpercentages<sup>1</sup>.

Op 1 oktober 2014 (bij het raadsbesluit inzake de canonpercentages bij uitgifte) heeft de Gemeenteraad motie 679 van de raadsleden **5.1.2a**, **5.1.2b**, **5.1.2c**, Van Osselaer en **5.1.2e** aangenomen, met als strekking dat de gemeente voor conversies van tijdelijke naar voortdurende erfpacht hetzelfde canonpercentage hanteert als voor gemeentelijke aanbiedingen in het kader van de canonherziening einde tijdvak. Deze motie is nader besproken in de raadscommissie RO van 19 november 2014. Op 3 februari 2015 heeft het college in haar bestuurlijke reactie per brief aan de Gemeenteraad (ter kennisname in de raadscommissie RO van 4 maart 2015) aangegeven dat de motie wordt overgenomen en uitgevoerd, zodat de gemeente voor conversies van tijdelijke naar voortdurende erfpacht hetzelfde canonpercentage hanteert als voor gemeentelijke aanbiedingen in het kader van de canonherziening einde tijdvak.

Op 25 november 2015 (Gemeentebld afd. 3A, nr. 263/1257) heeft de Gemeenteraad ingestemd met het voornemen van het College van B&W tot het wijzigen van het opslagpercentage voor de 10- en 25-jaar vaste canon voor erfpachtrechten onder de Algemene Bepalingen 2000. Met dit besluit wordt het opslagpercentage voor de 10-jaar vaste canon en voor de 25-jaar vaste canon, bedoeld in artikel 8.2 en 9.2 van de AB2000, vanaf 1 januari 2016 zodanig wordt vastgesteld, dat het canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon niet lager wordt dan 2,90%, en het canonpercentage voor de 25-jaar vaste canon niet lager wordt dan 3,25%.

Op 27 september 2016 (Gemeentebld 30 september 2016, nr. 13592430) heeft het College van B&W besloten, per 1 oktober 2016 een ondergrens van 3,00% te hanteren voor het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 in gemeentelijke aanbiedingen voor bestaande erfpachtrechten, waarbij tot 1 juli 2017 een overgangstermijn geldt, met een ondergrens voor het canonpercentage van 0,81% (niveau derde kwartaal van 2016). (beslispunt 6 van de B&W voordracht). Op 5 april 2017 heeft de Gemeenteraad motie 278.17 van het raadslid Boomsma c.s. aangenomen, waarin de Raad het College verzoekt, om: *Het canonpercentage voor gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak en conversies naar de AB2000 te wijzigen door voor woningeigenaren een ondergrens in te stellen die gelijk is aan 1,94 procent, waarbij tot 1 juli 2017 een overgangstermijn geldt van 0,81%.*

Ter nadere uitwerking van het bepaalde in de Algemene Bepalingen heeft het College van B&W, voor het erfpachtbeheer, de volgende besluiten vastgesteld:

- Het Erfpachtbeleid inzake canonherziening einde tijdvak (Gemeentebld 11 maart 2016, afd. 3B, nr. 46)
- Het Erfpachtbeleid inzake conversie van tijdelijke rechten van erfpacht naar voortdurende (besluit 9 januari 2001, Gemeentebld 2001, afd. 3, volgnr. 29)
- Het Erfpachtbeleid inzake bestemmingswijziging (Gemeentebld 29

<sup>1</sup> Gelet op art. 5.2. van de AB2000 is aan het college opgedragen de canonpercentages vast te stellen. Het college heeft in het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam en de Budgethoudersregeling Amsterdam BD2014-013776 van 16 december 2014 de directeur Grond en Ontwikkeling gemandateerd om namens het college de canonpercentages vast te stellen

- september 2010, afd. 3B, nr. 146)
- Het Erfpachtbeleid inzake bebouwingwijziging (Gemeentebblad 9 juli 2010, afd. 3B, nr. 114)
  - Het Erfpachtbeleid inzake perceelsuitbreidingen (Gemeentebblad 28 maart 2001, afd. 3B, nr. 27)
  - Het Erfpachtbeleid inzake tuinuitbreiding (Gemeentebblad 8 juli 2005 afd. 3B, nr. 58)

---

#### Kernboodschap

Op 5 april 2017 heeft de Gemeenteraad motie 278.17 aangenomen, waarin zij het College verzoekt om het canonpercentage voor gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak en conversies naar de AB2000 te wijzigen door voor woningeigenaren een ondergrens in te stellen die gelijk is aan 1,94 procent. Het College van B&W neemt deze motie over, zodat vanaf 1 juli 2017 voor het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 in gemeentelijke aanbiedingen voor bestaande erfpachtrechten met een woonbestemming vanaf 1 juli 2017 een ondergrens van 1,94% geldt; voor niet-woonbestemmingen geldt vanaf 1 juli 2017 de reeds eerder vastgestelde ondergrens van 3,00%.

Hierbij blijft het canonpercentage voor het tweede kwartaal van 2017 ongewijzigd blijft op 1,01%.

---

#### Onderbouwing besluit

Het vaststellen van canonpercentages is een Collegebevoegdheid.

Op 27 september 2016 heeft het College van B&W besloten, om vanaf 1 juli 2017 voortaan een ondergrens van 3,00% te hanteren voor het AB2000-canonpercentage voor bestaande erfpachtrechten bij tussentijdse wijzigingen. Hierbij heeft u besloten dat tot 1 juli 2017 een overgangstermijn geldt, met een ondergrens voor het canonpercentage van 0,81% (niveau derde kwartaal van 2016).

In het vierde kwartaal van 2016 en in het eerste kwartaal van 2017 was het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 voor bestaande erfpachtrechten daarom gelijk aan deze bodem, nl. 0,81%. Doordat de staatsrente in het eerste kwartaal iets boven deze grens uitkwam (nl. op 1,01%), geldt hiervoor gedurende het tweede kwartaal van 2017 een canonpercentage van 1,01%.

#### Ad 1 en 2.

Het Collegebesluit van 27 september 2016 is meerdere malen in de Gemeenteraad besproken. Op 5 april 2017 heeft de Raad motie J van het raadslid Boomsma c.s. aangenomen, waarin de Raad het College verzoekt, om:

*Het canonpercentage voor gemeentelijke aanbiedingen bij canonherziening einde tijdvak en conversies naar de AB2000 te wijzigen door voor woningeigenaren een ondergrens in te stellen die gelijk is aan 1,94 procent, waarbij tot 1 juli 2017 een overgangstermijn geldt van 0,81%.*

Deze motie beperkt zich tot woningeigenaren. Achtergrond hiervan is dat uit ambtelijk onderzoek naar voren kwam, dat verlaging van het "bodemperscentage" voor commerciële bestemmingen voor de gemeente tot miljoenenverliezen zou leiden in de transformatiegebieden, waar commerciële ontwikkelaars bedrijfspanden herontwikkelen naar hoogwaardig stedelijke bestemmingen. Het overgrote deel van de bestemmingswijzigingen en perceeluitbreidingen betreft commerciële bestemmingen.

Bij de canonherziening einde tijdvak naar de AB2000 betreft ongeveer de helft van de grondwaarde woonfuncties; de andere helft betreft niet-woonbestemmingen.

De verlaging van het "bodemperscentage" voor alleen woonbestemmingen van 3,00% naar 1,94% leidt tot een structurele inkomstenderving van ca. € 0,4 mln ten laste van het erfpachtresultaat. Deze derving is structureel, omdat de AB2000-canons worden vastgesteld voor 50-jarige tijdvakken.

Wanneer deze verlaging ook voor niet-woonbestemmingen zou gelden, was deze inkomstenderving aanzienlijk groter geweest. Daarnaast had zo'n verlaging geleid tot een inkomstenderving op de grondexploitaties in de transformatiegebieden.

@@@ uitkomst DJZ-advies @@@

Daarom is het voorstel, dat u, in aanvulling op uw besluit van 27 september, vaststelt dat voor het canonpercentage voor de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 in gemeentelijke aanbiedingen voor bestaande erfpachtrechten met een woonbestemming vanaf 1 juli 2017 een ondergrens van 1,94% geldt; voor niet-woonbestemmingen geldt vanaf 1 juli 2017 een ondergrens van 3,00%.

### Ad 3.

De motie roept ook op tot een Collegebesluit, *waarbij tot 1 juli 2017 een overgangstermijn geldt van 0,81%*. Op 27 september 2016 heeft u echter niet besloten dat gedurende de overgangstermijn tot 1 juli 2017 een percentage van 0,81% zou gelden, maar dat *"tot 1 juli 2017 een overgangstermijn geldt, met een ondergrens voor het canonpercentage van 0,81%"*. Omdat de langlopende staatsrente in het eerste kwartaal van 2017 (die maatgevend is voor het canonpercentage in het tweede kwartaal) uitkwam op 1,01%, hetgeen hoger is dan de bodem van 0,81%, is inmiddels het canonpercentage voor het (reeds lopende) tweede kwartaal vastgesteld op 1,01%, conform uw besluit van 27 september 2016. De motie is pas op 5 april, dus reeds na ingang van het tweede kwartaal, aangenomen.

Wanneer u zou besluiten om deze motie, ook op dit punt, letterlijk uit te voeren, zou het besluit om in het tweede kwartaal voor woonbestemmingen alsnog 0,81% te rekenen, pas halverwege het tweede kwartaal genomen kunnen worden. Twee percentages binnen één kwartaal leidt tot verwarring bij erfpachters en tot extra uitvoeringskosten, omdat reeds opgestelde en verstuurd aanbestedingen op basis van 1,01% zouden moeten worden ingetrokken, en vervangen door aangepaste aanbestedingen op basis van 0,81%.

Voorstel is daarom, om vanuit het oogpunt van eenduidigheid en van efficiency, dit canonpercentage van 1,01% in het tweede kwartaal van 2017 te handhaven, en dit ook te melden in uw reactie aan de Raadscommissie RO.

Dit is niet in strijd met de hoofdlijn van de op 5 april aangenomen motie. De tekst van de motie richt zich immers primair op het canonpercentage voor woonbestemmingen na 1 juli 2017, en daarin neemt u de motie, met dit Collegebesluit, over.

---

#### Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

DMC: .....

DJZ: .....

BA: .....

Buiten de gemeente

n.v.t.

---

**Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg**

n.v.t.

---

**Behandeling in raadscommissie**

Raadscommissie RO 31 mei 2017, ter kennisneming

---

**Datum van behandeling in gemeenteraad**

n.v.t.

---

**Financiële paragraaf**

De verlaging van het "bodemperscentage" voor alleen woonbestemmingen van 3,00% naar 1,94% leidt tot een structurele inkomstenderving van ca. € 0,4 mln ten laste van het erfpachtresultaat. Deze derving is structureel, omdat de AB2000-canons worden vastgesteld voor 50-jarige tijdvakken. Deze derving komt ten laste van het erfpachtresultaat t.g.v. de Algemene dienst.

Wanneer deze verlaging ook voor niet-woonbestemmingen zou gelden, was deze inkomstenderving aanzienlijk groter geweest. Daarnaast had zo'n verlaging geleid tot een inkomstenderving op de grondexploitaties in de transformatiegebieden.

---

**Geheimhouding**

n.v.t.

---

**Voorlichting en communicatie**

Binnen de gemeente

n.v.t.

Buiten de gemeente

n.v.t.

---

**Stukken**

Meegestuurd

1. Motie J (nr. 278.17) van 5 april 2017
2. Brief 2017-3467 aan de Gemeenteraad, ter afdoening van motie 278.17

Ter inzage gelegd

n.v.t.

---

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

1.2e 5.1.2e, Grond en Ontwikkeling, tel. 5.1.2e  
5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl)

---

**Besluit college van burgemeester en wethouders**

---