Nummer BD2011-010862
Dienst oga ontwikkelingsbedrijf gemeent

Gemeente Amsterdam
Map wethouder van Poelgeest

Weekendmap, 18 oktober 2012

WM

Wethouder **M. van Poelgeest**

Onderwerp

Rekenmodule voor canonherziening einde tijdvak op de website van de gemeente Amsterdam

Gevraagde beslissing

1 In te stemmen met het plaatsen van een rekenmodule op de website van de gemeente Amsterdam voor de canonherziening.

2 Indien u een rekenmodule wenst op de website vraag ik u om een keuze te maken uit de volgende 2 opties:

A De rekenmodule wordt pas op de website gezet wanneer onder de in ontwikkeling zijnde Algemene Bepalingen (AB) de rentefluctuaties worden afgevlakt door het canonpercentage te baseren op bijvoorbeeld langjarige termijnen van 5 of 10 jaar.
B De rekenmodule wordt in januari 2013 op de website geplaatst, waardoor de erfpachter onder AB 2000 een ruwe indicatie ontvangt van de jaarcanon na herziening.

Korte toelichting / samenvatting

Inleiding

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 14 maart 2012 is gesproken over de voordracht van het college van burgemeester en wethouders van 7 februari 2012 om opdracht te geven tot onderzoek naar actualisatie van het Amsterdamse erfpachtstelsel (Gemeenteblad afd. 1, nr. 73). U heeft in de raadsvergadering aan het raadslid 5.1.2e 5.1.2e van de PvdA de toezegging gedaan dat in het huidige onderzoek met betrekking tot de evaluatie van de Algemene Bepalingen ook de vraag mee wordt genomen wat het kost om een rekenmodule te maken voor erfpachters. De erfpachter moet daarbij de mogelijkheid krijgen om na te kunnen rekenen wat de canon gaat worden na de canonherziening.

Voor het bepalen van de canon wordt aan de erfpachter gevraagd om het aantal m2 gebruiksoppervlak en de buurt aan te geven. OGA geeft jaarlijks een handleiding Grondprijsbepaling uit waarin de grondprijs per m2 van iedere buurt wordt weergegeven. De canon wordt dan berekend met de volgende formule:

#m² * Grondprijs per m² [1]* Canonpercentage

[1] Bij canonherziening wordt de grondprijs vermenigvuldigd met de depreciatiefactor van 0,75

De rekenmodule kan op zijn vroegst bij de release in januari 2013 op de website van de gemeente worden geplaatst.

Ad 2A
Het voordeel van deze optie is:

- dat de erfpachter onder de in ontwikkeling zijnde Algemene Bepalingen met de rekenmodule een nauwkeurige indicatie ontvangt van de canon na herziening, omdat de verwachting is dat de canon gebaseerd wordt op het langjarige gemiddelde rentepercentage.

Het nadeel van deze optie is

- dat de in ontwikkeling zijnde Algemene Bepalingen op zijn vroegst in november 2013 worden ingevoerd, waardoor de rekenmodule ook pas op zijn vroegst in november 2013 op de website komt.

Ad 2B
Onder AB 2000 wordt het canonpercentage ieder kwartaal vastgesteld op basis van het rentepercentage van langlopende Nederlandse staatsleningen. Vanwege de financiële crisis fluctueert dit percentage de laatste jaren heel sterk en is het in het vierde kwartaal van 2012 gedaald naar 2,18%.

Om de erfpachter toch een indicatie te kunnen geven op de website kan het gemiddeld canonpercentage van de laatste 10 jaren worden gehanteerd, die op dit moment 3,9% is. Bij een grondwaarde van € 100.000 zou de rekenmodule een jaarcanon geven van € 3.900 (3,9% van € 100.000) terwijl de erfpachter met een canonherziening in het vierde kwartaal van 2012 een aanbieding krijgt van € 2.180. Dit kan worden opgelost door een bandbreedte om de langlopend gemiddelde canon te geven waarbij het huidige canonpercentage in de bandbreedte valt. Aangezien het canonpercentage in het vierde kwartaal van 2012 bijna 50% lager is dan het langdurig gemiddelde, wordt de bandbreedte bijna € 2.000, waardoor de erfpachter minder goed op de hoogte wordt gebracht wat de toekomstige lasten gaan worden.

Onder de canonindicatie komt dan de volgende disclaimer te staan:

De indicatie van de jaarcanon is gebaseerd op de door u verstrekte gegevens. U kunt geen rechten ontlenen aan deze indicatie. Het canonpercentage wordt gebaseerd op Nederlandse staatsleningen en wisselt van kwartaal tot kwartaal. Om een betere indicatie te geven voor erfpachtrechten waarvan de canon over enkele jaren in de herziening gaat – en waarvan het canonpercentage op dit moment nog niet bekend is – is bij de canonindicatie uitgegaan van het canonpercentage dat gemiddeld over de laatste 10 jaar 3,9% is.

Het voordeel van deze optie is dat:

- De erfpachter die helemaal onwetend is over de canonstijging na canonherziening (en bijvoorbeeld denkt dat de canon met een paar procent zal stijgen), met deze indicatie een zeer ruwe schatting krijgt van de canon na canonherziening. Op die manier wordt de erfpachter enigszins geholpen, ook al heeft de erfpachter hiermee slechts een zeer globaal inzicht in de toekomstige lasten.

De nadelen van deze optie zijn dat:

- De erfpachter die enigszins op de hoogte is van de canonstijging na canonherziening, met deze indicatie niet geholpen wordt, omdat het slechts een ruwe schatting krijgt van de canon na canonherziening.
- Er gestreefd moet worden naar transparante communicatie met de erfpachter. Een canonindicatie afgeven van € 3.900 met een bandbreedte van € 2.000 op een grondwaarde van € 100.0000 is niet transparant.

Stukken

Meegezonden stukken: N.V.T.

Verdere procedurestappen met data

N.V.T.

Publiciteit / communicatie

N.V.T.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst

Resultaat overleg met directie/bestuursdienst: SB: Al verzonden, nog geen antwoord ontvangen
DMC: Al verzonden, nog geen antwoord ontvangen

Ander overleg: N.V.T.

Productinformatie

Opdracht verleend: N.V.T.

Financiering/budget: De kosten voor het opzetten van een rekenmodule bedragen maximaal € 10.000. In het huidige budget van Bureau Erfpacht is daar ruimte voor.

Tijd

Kwaliteit

Beslissing

Behandelend ambtenaar

oga ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, 5.1.2e .; 5.1.2e (5.1.2e)