00374

To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1. 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.' 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2 5.1.2e
Sent: Tue 6/21/2016 1:11:48 PM
Subject: is dit een mooie reactie op het amendement?
Received: Tue 6/21/2016 1:11:50 PM

Amendement van het lid Shahsavari-Jansen (CDA) inzake de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (afkoopsom niet hoger dan erfpachtgrondwaarde bij uitgifte)
Overwegende dat:
•het goed is om erfpachters zekerheid te bieden over de erfpachtlasten
•erfpacht een vergoeding is voor het gebruik van de grond, en de contant gemaakte waarde van canonbetalingen dus niet hoger kan zijn dan de totale waarde van die grond bij uitgifte,
Besluit:
Om in de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam onder artikel 8 als lid 5 de volgende bepaling toe te voegen:
"5. De afkoopsom kan niet hoger zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte."
Reactie
De tweede overweging betreft geen overweging die onderdeel uitmaakt van de raadsvoordracht.
- Het eerste deel klopt. Erfpacht is een vergoeding voor het gebruik van de grond.
- Het tweede deel waarin wordt aangegeven dat "de contant gemaakte waarde van canon niet hoger kan zijn dan de grondwaarde bij uitgifte" klopt niet en is geen overweging of uitgangspunt van het college.

De gemeente bepaalt op basis van de erfpachtgrondwaarde middels het canonpercentage het canonbedrag. De erfpachter kan vervolgens kiezen voor canonbetaling of afkoop. Een erfpachter die kiest voor afkoop wordt geacht het bedrag te betalen dat gelijk staat aan de canoninkomsten die de gemeente tot in de eeuwigheid zou ontvangen. Op het moment van uitgifte of overstap is de afkoopsom overigens exact gelijk aan de erfpachtgrondwaarde. Op een later moment in de tijd, als het canonbedrag is gewijzigd en/of er sprake is van een ander canonpercentage dan zal de gemeente ook een andere schadeloosstelling moeten ontvangen op het moment van afkoop. Daarom hanteert het college de formule: actueel canonbedrag gedeeld door actueel canonpercentage. Het kan daarbij dus inderdaad zo zijn dat een in de toekomst bepaalde afkoopsom hoger uitkomt dan de erfpachtgrondwaarde die ooit op het moment van uitgifte of overstap bestond.
In praktische zin zou het overnemen van dit amendement betekenen dat de formule voor de afkoopsom moet worden vervangen door het vaststellen van de erfpachtgrondwaarde op moment van uitgifte of overstap.
Als het college dit amendement zou overnemen dan betekent dit dat naast het canonbedrag ook de afkoopsom wordt vastgesteld. Dit betekent 2 dingen:
- Het canonbedrag is onderhevig aan inflatie waar de afkoopsom dat niet zou zijn. Dat betekent dat op termijn het canonbedrag in verhouding duur is ten opzichte van de afkoopsom, de afkoopsom wordt in de tijd steeds goedkoper en heeft geen relatie meer met de toekomstige canonbetalingen.
- Bij wijzigingen van bestemmingen gebruikt de gemeente de actuele waarde van de oorspronkelijke bestemming om die te vergelijken met de actuele waarde van de nieuwe bestemming. Dat waarde verschil moet (in gevallen waarvoor dat geldt) worden verrekend als afkoopsom of na vermenigvuldiging met het canonpercentage als canonbedrag. Op het moment dat voor de oorspronkelijke bestemming de erfpachtgrondwaarde op het moment van uitgifte wordt gehanteerd in plaats van de actuele waarde ontstaan er grote niet uitlegbare en niet hanteerbare verschillen.

Alles overwegende wordt negatief geadviseerd

5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e