Voorstel wijziging formule Verlengde afkoop AB1994

Aanleiding

Voorstel is om de verlengde afkoopsom niet meer te baseren op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde voor bestaande erfpacht voor de huidige bestemming, volgens het gemeentelijke grondprijsbeleid, geldend zes maanden voor het moment van vooruitbetaling. Dit sluit beter aan bij art. 11 van de AB1994, waar wordt gesteld dat de afkoopsom voldoende moet zijn om de gemeente de compenseren voor de niet-ontvangen canons a.g.v. de verlengde afkoop. Hiermee wordt tevens voorkomen dat verlengde afkoop gaat 'concurreren' met overstappen naar de AB2016.

De verlengde afkoopsom wordt dan voortaan: de afkoopsom (gebaseerd op actuele erfpachtgrondwaarde) tussen nu en de nieuwe verlengde einddatum, verminderd met de afkoopsom (gebaseerd op actuele erfpachtgrondwaarde) tot de einddatum van het niet-verlengde tijdvak.

Hiermee wordt voorkómen dat een aanbieding voor verlengde afkoop, voor hetzelfde recht, veel hoger of veel lager zou uitvallen, dan een Overstapaanbieding. Met deze aanpassing zal een afkoopsom voor 50 jaar verlengd tijdvak ongeveer uitkomen op 70 tot 75% van de afkoopsom voor eeuwigdurende overstap.

Voorgestelde tekst in afkoopinstructie

Artikel 5 Afkoopsom voor een verlengd tijdvak onder Algemene Bepalingen 1994

1. Verlenging van een tijdvak volgens artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 is alleen mogelijk voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam van toepassing zijn. Deze verlenging kan met maximaal 50 jaar en is slechts eenmaal mogelijk.

2. De afkoopsom die is verschuldigd bij het ingaan van de periode van vooruitbetaling over een verlengd tijdvak, wordt opgeteld bij de afkoopsom voor het lopende tijdvak door toepassing van de volgende formule:

$$AV = \frac{EGW * p}{2} * \frac{(1+i)^{tv}-1}{(1+i)^{tv}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1} \; -/- \; \frac{EGW * p}{2} * \frac{(1+i)^{n}-1}{(1+i)^{n}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1}$$

waarin voorstelt:

- AV = de afkoopsom voor het verlengde tijdvak;
- EGW = de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht die is vastgelegd in het gemeentelijke grondprijsbeleid en geldt zes maanden voor het moment dat de afkoopsom wordt voldaan;
- P = het canonpercentage met betrekking tot de verlengde afkoop, zoals burgemeester en wethouders hebben vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
- i = het afkooppercentage voor andere algemene bepalingen dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, zoals burgemeester en wethouders hebben vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de afkoopsom wordt voldaan;
- tv = het aantal jaren tussen het moment dat de afkoopsom wordt voldaan en de einddatum van de verlengde afkoopperiode;
- n = het aantal jaren tussen het moment dat de afkoopsom wordt voldaan en de einddatum van het lopende erfpachttijdvak;

3. De afkoopsom voor het verlengde tijdvak (AV) zoals bedoeld in lid 2, mag niet lager uitvallen dan een drempelbedrag dat burgemeester en wethouders jaarlijks vaststellen. Voor het kalenderjaar 2016 is dit drempelbedrag vastgesteld op € 1.738. Voor de daarop volgende jaren stellen burgemeester en wethouders dit drempelbedrag jaarlijks vast door € 1.738 te vermenigvuldigen met de ontwikkeling van de inflatie sinds 2016. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut maakt de consumentenprijsindexcijfers bekend.