0016

Nummer BC2012-010258
Directie directie sb
Dienst oga
ontwikkelingsbedrijf
f gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de collegevergadering van 16 oktober 2012

Portefeuille 26
Agendapunt A1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Intrekken en opnieuw vaststellen van de instructie voor de schaduwgrondwaarde en het berekenen van erfpachtafkoopsommen

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I In te trekken per 16 oktober 2012 het besluit van het College van B&W inzake de instructie voor de vaststelling en aanpassing van de schaduwgrondwaarde en instructie voor de vooruitbetaling van de canon van 30 november 2010 (Gemeenteblad 3 december 2010, afd. 3B, nr. 189), zij het dat het toen ingetrokken besluit van 5 oktober 2004 (Gemeenteblad 15 oktober 2004, afdeling 3B, nr. 62) ingetrokken blijft;

II Vast te stellen en per 16 oktober 2012 in te laten gaan het navolgende:
a. de *Instructie voor de vaststelling en aanpassing van de schaduwgrondwaarde per 16 oktober 2012*
b. de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon (afkoopinstructie) per 16 oktober 2012*

III Vast te stellen dat aanvragen voor afkoopsommen die vóór 16 oktober 2012 door de gemeente ontvangen zijn, volgens de instructie voor de vooruitbetaling van de canon van 30 november 2010 (Gemeenteblad 3 december 2010, afd. 3B, nr. 189) behandeld worden.

IV De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam te machtigen om
a de schaduwgrondwaarden vast te stellen en deze jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld aan te passen overeenkomstig het bepaalde onder II-a van dit besluit;
b de bedragen verschuldigd wegens vooruitbetaling van de nog niet verschenen erfpachttermijnen, overeenkomstig het bepaalde onder II-b van dit besluit te doen berekenen en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij deze vooruitbetaling wordt geregeld;
c. de *Instructie voor de vaststelling en aanpassing van de schaduwgrondwaarde per 16 oktober 2012* en de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon per 16 oktober 2012* op de website www.amsterdam.nl/erfpacht te publiceren.

Bestuurlijke achtergrond

Het College van B&W stelt in deze instructie de werkwijze vast, volgens welke OGA de schaduwgrondwaarde[1] en de erfpachtafkoopsommen berekent. B&W geven

[1] De schaduwgrondwaarde van een erfpachtrecht is de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, die sindsdien jaarlijks vermeerderd is met de inflatie minus 1%.

hiermee invulling aan helgeen is vastgelegd in art. 10.2 van de AB2000, namelijk dat *'de afkoopsommen(t) bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van B&W nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van de canon'* als gevolg van de vooruitbetaling van de canon.
De art. 10.2 van de AB1994, art. 9.2 van de AB1966 en art. 8.2 van de AB1955 bevatten een vrijwel gelijkluidende bepaling.

Besluit college van burgemeester en wethouders

Akkoord

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Spoedvoordracht voor de collegevergadering van 16 oktober 2012

B&W

Instructie voor de vaststelling en aanpassing van de schaduwgrondwaarde per 16-10-2012 en voor de vooruitbetaling van de canon (berekening van afkoopsommen) per 16-10-2012

Instructie voor de vaststelling en aanpassing van de schaduwgrondwaarde per 16-10-2012

1. De schaduwgrondwaarde is bij aanvang van een tijdvak gelijk aan de voor het betreffende tijdvak overeengekomen respectievelijk door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde grondwaarde.

2. De schaduwgrondwaarde wordt per kalenderjaar vastgesteld en daartoe jaarlijks per 1 januari aan de waardeontwikkeling van het geld aangepast door de geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met een voorlopig kalenderjaar door Burgemeester en Wethouders vast te stellen aanpassingscoëfficiënt.

3. Deze jaarlijkse aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

$F_t = (G / H) - 0,01$

F_t = aanpassingscoëfficiënt in jaar t;
G = consumentenprijsindexcijfer (reeks voor alle huishoudens voor de maand juni van het jaar voorafgaand aan de aanpassing, zoals de waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal bureau voor de statistiek of, bijgebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut) in het jaar voorafgaande aan de aanpassing,
H = consumentenprijsindexcijfer in het 2e jaar voorafgaande aan het jaar van aanpassing.

4. In aanvulling op het gestelde onder 2 en 3 wordt bij tussentijdse wijzigingen van het recht van erfpacht die een herziening van de canon tengevolge hebben, de schaduwgrondwaarde verhoogd met de grondwaardemutatie, waarop de canonverhoging gebaseerd is.

5. De schaduwgrondwaarde van een perceel wordt jaarlijks vastgesteld en in de administratie van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam vastgelegd. Betreft het een nieuwe schaduwgrondwaarde op grond van de wijziging van het recht van erfpacht als bedoeld onder 4 dan wordt tevens de ingangsdatum van de wijziging vastgelegd in de administratie van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

Instructie voor de vooruitbetaling van de canon (berekening van afkoopsommen) per 16-10-2012

Deze instructie is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht, niet zijnde algemene bepalingen voor woningcorporaties, van de gemeente Amsterdam, op grond waarvan vooruitbetaling van de canon mogelijk is.

1. Afkoopsom bij aanvang en gedurende de looptijd van een tijdvak van 50 jaar.

a Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) bij aanvang van een tijdvak van 50 jaar is gelijk aan de voor het betreffende tijdvak overeengekomen respectievelijk door de gemeente en/of deskundigen vastgestelde grondwaarde.

b De afkoopsom verschuldigd bij aanvang van de afkoopperiode die betrekking heeft op het lopende tijdvak van 50 jaar, wordt berekend door toepassing van de formule:

$$AT = \frac{B * d}{2} * \frac{(1+i)^{t}-1}{(1+i)^{t}} * \frac{(1+i)^{\frac{1}{2}}}{(1+i)^{\frac{1}{2}}-1}$$

waarin voorstelt:
AT = de afkoopsom voor het lopende tijdvak voor een periode van t jaar;
B = de schaduwgrondwaarde, zoals opgenomen in de administratie van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, geldend 6 maanden voorafgaand aan het moment van afkoop;
d = het canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en vastgesteld door Burgemeester en Wethouders (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het moment van afkoop;
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het moment van afkoop;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling in het lopende tijdvak.

c Indien het onder b. bedoelde bedrag van de afkoopsom lager uitkomt dan het bedrag, dat volgt uit de formule:

AM = C x factor M

Waarin voorstelt:
AM = de ondergrens voor het bedrag van de afkoopsom
C = de jaarcanon, verschuldigd op het moment van vooruitbetaling
Factor M = de factor uit onderstaande tabel, die correspondeert met het aantal jaren, waarvoor de canon vooruit wordt betaald:

Aantal jaren van vooruitbetaling	Factor M
0,50	0,50
1,00	0,90
1,50	1,40
2,00	1,80
2,50	2,20
3,00	2,60
3,50	3,00
4,00	3,40
4,50	3,80
5,00	4,15
5,50	4,50

6,00	4,80
6,50	5,10
7,00	5,40
7,50	5,70
8,00	6,00
8,50	6,25
9,00	6,50
9,50	6,75
10,00	7,00
10,50	7,20
11,00	7,40
11,50	7,60
12,00	7,80
12,50	8,00
13,00	8,20
13,50	8,40
14,00	8,60
14,50	8,80
15,00 – 19,50	9,00
20,00 en meer	10,00

Dan wordt de afkoopsom berekend door de verschuldigde canon te vermenigvuldigen met de factor M.

c Indien de onder b. bedoelde afkoopsom hoger is dan de verschuldigde canon vermenigvuldigd met het aantal jaren van vooruitbetaling, wordt de afkoopsom berekend door de verschuldigde canon te vermenigvuldigen met het aantal jaren van vooruitbetaling.

2. Afkoopsom voor een verlengd tijdvak.

a Verlenging van een tijdvak in de zin van artikel 11 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 is slechts mogelijk voor rechten van erfpacht waarop de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam van toepassing zijn, en is slechts éénmaal mogelijk.

b Het bedrag van vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) verschuldigd bij aanvang van de afkoopperiode, dat betrekking heeft op een verlengd tijdvak, wordt opgeteld bij de afkoopsom voor het lopende tijdvak en wordt berekend door toepassing van de volgende formule:

$$AV = A_{50} * (v/50) * s^{(56-n/50)} * 1{,}045^{-n}$$

waarin voorstelt:
AV = de afkoopsom voor het verlengde tijdvak;
v = het aantal jaren waarmee het lopende erfpachtijdvak wordt verlengd;
A_{50} = het bedrag van vooruitbetaling voor een periode van 50 jaar op het moment van ingang van het tijdvak;
n = het aantal jaren dat binnen het lopende erfpachttijdvak is verstreken;
s = het toeslagpercentage voor verlengde afkoop (gedeeld door 100), zoals bedoeld

in art. 11 lid 3 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, dit toeslagpercentage wordt jaarlijks door Burgemeesteren Wethouders vastgesteld. Indien "n" hoger is dan 50, wordt de uitkomst van de factor "$s^{(50-n)/50}$" gemaximeerd op 1,00.

c Bij verlengde afkoop van een erfpachtrecht waarvan de canon tussentijds is verhoogd als gevolg van een wijziging van de bebouwing, de bestemming of de perceelsomvang, wordt de (verlengde) afkoopsom voor de canonverhoging berekend door voor de eerste 50 jaren sinds de wijziging, de onder punt 1b van dit besluit genoemde formule te hanteren, en voor de meerdere jaren sinds de wijziging, de onder punt 2b van dit besluit genoemde formule te hanteren.

3. *Afkoopsom voor een tussentijdse wijziging van een reeds afgekocht tijdvak*

Indien de canon vooruitbetaald is en er tijdens het erfpachttijdvak een wijziging van het recht van erfpacht plaatsvindt die een herziening van de canon tengevolge heeft, dan dient ook de canonverhoging bij vooruitbetaling te worden voldaan. De afkoopsom voor de canonverhoging wordt berekend door toepassing van de formule:

$$AW = \frac{P * d}{2} * \frac{(1+i)^{t} - 1}{(1+i)^{t}} * \frac{(1+i)^{75}}{(1+i)^{75} - 1} + P * (w-50)/50 * s$$

waarin voorstelt:
AW = de afkoopsom voor de canonverhoging als gevolg van de herziening;
P = de stijging van de grondwaarde, waarop de canonverhoging gebaseerd is;
d = het canonpercentage als bedoeld in art. 7 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 en vastgesteld door Burgemeester en Wethouders (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
i = het afkooppercentage zoals dat door Burgemeester en Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend 6 maanden voorafgaand aan het aanvangsmoment van afkoop;
t = het aantal jaren van de vooruitbetaling, met een maximum van 50;
w = het aantal jaren van de vooruitbetaling, indien dit aantal jaren groter is dan 50;
s = het onder 2b van dit besluit bedoelde toeslagpercentage;

4. *Ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak*

a Op grond van de ingroeiregeling canonherziening einde tijdvak komen ook erfpachters die de canon voor hun herziene recht van erfpacht bij vooruitbetaling wensen te voldoen, in aanmerking voor de reductieregeling. Op de afkoopsom berekend volgens punt 1. van deze instructie wordt in dat geval de netto contante waarde van de reductie in mindering gebracht.
b Deze netto contante waarde van de reductie wordt berekend door toepassing van de formule:

$$R = \frac{(k-h)}{2} * \frac{(1+i)^{t} - 1}{(1+i)^{t}} * \frac{(1+i)^{75}}{(1+i)^{75} - 1} + \frac{(k-m)}{2} * \frac{(1+i)^{w} - 1}{(1+i)^{w}} * \frac{(1+i)^{75}}{(1+i)^{75} - 1} * \frac{1}{(1+i)^{t}}$$

waarin voorstelt:
R = netto contante waarde van de reductie;

k = de herziene canon zoals verschuldigd bij aanvang van het nieuwe erfpachttijdvak op basis van jaarlijkse canonaanpassing;
h = ingroeicanon 1e jaar;
m = ingroeicanon 2e jaar;
t = nog resterende duur van de ingroeicanon 1e jaar (minimaal 0; maximaal 1);
u = nog resterende duur van de ingroeicanon 2e jaar (minimaal 0; maximaal 1);
i = het afkooppercentage, zoals door Burgemeesteren Wethouders vastgesteld is (gedeeld door honderd), geldend zes maanden vóór het moment van gemeentelijke aanbieding dan wel van aanzegging door de gemeente na canonvaststelling door drie deskundigen.
c. Wanneer betaling van de afkoopsom voor een nieuw tijdvak vóór de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak verschuldigd is, wordt de verschuldigde afkoopsom verlaagd met reductie die wordt berekend door toepassing van de formule:
$V = (AT - R) / (1 + i)^{tx}$

waarin voorstelt:
V = de verlaging van de afkoopsom als gevolg vande verschuldigde betalingsdatum
AT = de onder punt 1a dan wel 1b bedoelde afkoopsomvoor het nieuwe tijdvak;
R = de onder punt 4b bedoelde reductie;
i = het onder punt 4b bedoelde afkooppercentage.
tx = het aantal jaren tussen het moment waarop betaling van de afkoopsom voor een nieuw tijdvak verschuldigd is, en de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak.

5. *Afronding*
De afkoopsom wordt naar boven afgerond op hele euro's.

6. *Renteberekening*
a. Indien de vooruitbetaling van de canon (afkoopsom) wordt voldaan na aanvang van de afkoopperiode is de erfpachter wettelijke rente verschuldigd vanaf de aanvangsdatum van die periode. Wanneer de wettelijke rente een lager percentage heeft dan het canonpercentage zoals geldend voor de indexcanon dan zal het laatstgenoemde percentage worden gehanteerd.
b. Indien de afkoopsom wordt ontvangen na de aanvang van de in de afkoopofferte vermelde datum dan wordt de overeenkomst tot vooruitbetaling van de canon geacht niet te zijn tot stand gekomen dan na betaling van de verschuldigde rente als bedoeld in onderdeel 5 van deze instructie. Indien deze betaling achterwege blijft, is de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam bevoegd de afkoopsom zonder verrekening van rente terug te storten en wordt de halfjaarlijkse canontermijn ingevolge artikel 6 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam geacht onmiddellijk opeisbaar te zijn.

7. *Aanvangsdatum afkoopsom*
Het is niet toegestaan een afkoopsom overeen te komen voor een periode die aanvangt op een latere vervaldag dan de eerste nogniet verschenen vervaldag van de canontermijn; de afkoopperiode kan slechts aanvangen op een vervaldag van een canontermijn;