Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Notitie

Aan	MT Bureau Erfpacht
Van	5.1.2e 5.1.2e
Kopie aan	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Datum	19 juli 2012
Kenmerk	-
Onderwerp	Bouw CHET Rekenmodule

---

1. 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). De wethouder heeft in de raadsvergadering aan het raadslid 5.1.2e 5.1.2e van de PvdA de belofte 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 CHET 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.

Tijdens overleg over de evaluatie AB is naar voren gekomen dat Bureau Erfpacht het volgende gaat uitwerken:

1. Een portal waarop de erfpachter 24 uur per dag kan raadplegen wat de erfpachtgegevens zijn voor zijn woning of dat alle erfpachters de gegevens in kunnen zien van alle woningen.
2. Een rekenmodule waarbij de erfpachter de mogelijkheid krijgt om een indicatie te berekenen wat de canon zal worden bij een canonherziening op dit moment.

Het eerste punt kan worden geplaatst binnen de scope van het project ReLight welke zorgt voor de vervanging van REWA. Hierover is het MT apart geïnformeerd.
Voor het tweede punt zijn de mogelijkheden bekeken hoe er aan de wens gestalte kan worden gegeven en wat hiervan de kosten zijn.

2. Rekenkundige uitwerking

Voor het geven van een indicatie van de te betalen canon moeten door de erfpachter de volgende gegevens worden ingevoerd:

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Aantal m2	: Aan de erfpachter wordt gevraagd het aantal m2 gebruiksoppervlakte te geven. Daarbij wordt aangegeven dat dit vermeld staat op het WOZ taxatierapport dat op te vragen is op de dgba (dienst gemeentebelastingen Amsterdam) website (met digd code)
Buurt (keuzelijst)	: Om aan te sluiten bij de huidige systematiek bij een aanbieding wordt de lijst grondprijs per m² uit de Grondprijsbepaling gehanteerd van de afdeling Vastgoedadvisering. Als volgend jaar een nieuwe Grondprijsbepaling uit komt, moet deze grondprijs per m² ook worden vernieuwd
Soort woning (keuzelijst)	: Gestapelde bouw of eengezinswoning

Voor het bepalen van de te bepalen canon wordt de volgende formule gebruikt:

#m² * Grondprijs per m² * Depreciatiefactor * Canonpercentage

Depreciatiefactor (vast)	: 0,75
Canonpercentage (vast)	: 4%

Als aanvullende regel geldt: als de uitkomst van de som '#m2*grondprijs per m²' lager is dan € 15.000,- wordt deze op €15.000,- gesteld.

Onder de canonindicatie komt dan de volgende disclaimer te staan:

De indicatie van de canon is gebaseerd op de door u verstrekte gegevens. U kunt geen rechten ontlenen aan deze indicatie. Het canonpercentage wisselt van kwartaal tot kwartaal en is gebaseerd op de langlopende staatsleningen. Om een betere indicatie te geven voor erfpachtrechten waarvan de canon over enkele jaren in de herziening gaat – en waarvan het canonpercentage van dat kwartaal op dit moment nog niet bekend is – is bij de canonindicatie uitgegaan van een gemiddeld canonpercentage van 4%.

Als er voor een bepaalde buurt niet mogelijk is om een canonindicatie te geven wordt het volgende gemeld:

Het is niet mogelijk om voor deze woning een indicatie te geven van de canon na canonherziening omdat:

- Er sprake is van grootschalige nieuwe ontwikkelingen in de buurt waardoor er grote schommelingen zijn in de m² prijs van deze buurt;
- De buurt zeer pluriform is, waardoor er grote verschillen zijn in de marktwaarde van de woningen in de verschillende straten van de buurt;
- In uw buurt staan geen of zeer weinig woningen, bijvoorbeeld omdat het een industrieterrein is, waardoor er geen betrouwbare indicatie gegeven kan worden.

3. Kosten

De kosten voor het realiseren van een rekenmodule CHET op de erfpachtwebsite zijn niet middels een offerte verkregen maar wel via mail gecorrespondeerd en bedragen grofweg € 2.000,- (te weten de bouw door InfoProjects en klein stukje coördinatie en implementatie door het Platform Amsterdam.nl van de Bestuursdienst).

Wat verder nog aandacht verdient is;

- *De vormgeving*
  Hoe de rekenmodule er exact uit komt te zien is nu nog niet definitief bepaald. Er is wel al een vormgeving gepresenteerd (zie bijlage) conform de nieuwe gemeentelijke huisstijl op basis van de zogenaamde 'W3C toegankelijkheid webrichtlijnen'. Deze richtlijnen worden centraal in de gemeente opgelegd en er is weinig ruimte om hier van af te wijken.
- *De impact van de wijziging van oude omgeving naar nieuwe omgeving*
  Het vormgeven van de rekenmodule vindt plaats in een tijd dat de websites worden vernieuwd. Er wordt nu vanuit gegaan dat deze vernieuwing plaats zal vinden in september van dit jaar. Bij het realiseren van een ontwerp in de oude omgeving moet rekening worden gehouden met additionele kosten om deze naar de nieuwe omgeving te migreren. Deze kosten bevinden zich echter in de marge van de bouwkosten.
- *Beheer van de data*
  Beheer van de vaste data en de tabel die voor de berekening gebruikt worden, is nu gepositioneerd bij het Platform van Amsterdam.nl. Vastgelegd moet worden dat eventuele wijzigingen in de rekenmodule snel gerealiseerd worden of dat het beheer kan worden overgedragen aan OGA.

Naast de kosten voor het realiseren van het project, worden er geen maandelijkse kosten gerekend voor het gebruik van de rekenmodule.

4. Advies

Gezien bovenstaande wordt geadviseerd om budget beschikbaar te stellen voor het realiseren van een rekenmodule CHET om erfpachters een indicatie te geven van de te betalen erfpacht.

5. Besluit

	Beslispunt	**Akkoord MT:**
1	Volgens omschreven rekenkundige uitwerking budget beschikbaar stellen voor het realiseren van een Rekenmodule CHET voor de erfpachtwebsite.	

Bijlage: voorbeeld Rekenmodule CHET

