Gemeente Amsterdam

Notitie

Aan	5.1.2e 5.1.2e (VES)
Van	Werkgroep omplementatie wijzigingen
Datum	21 maart 2017
Onderwerp	Rekenmethode verlengde afkoop onder de AB1994
Bijlage	Voorbeeld afgegeven indicatie E1524/11

Inleiding
Tijdens de inspraakperiode werden erfpachters (met Algemene Bepalingen 1994) die de rekentool invulden gewezen op de mogelijkheid tot verlengd afkopen. Daarbij werd niet vermeld dat de rekenmethode voor verlengd afkopen(waarschijnlijk) medio 2017 gaat wijzigen. Dit is wel om onze website te lezen.

Wat gaat er veranderen in de berekeningswijze voor verlengde afkoop?
De huidige rekenwijze voor verlengde afkoop is (vereenvoudigd weergegeven):
* neem de historische erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht (bij begin-tijdvak);
* vermenigvuldig die met een waardegroeifactor van 3,5% voor ieder jaar sinds het begin van het tijdvak;
* pas de uitkomst aan voor de lengte van de periode waarvoor verlengd wordt afgekocht (met een rentefactor).
Percentage van 3,5 is gebaseerd op de gemiddelde inflatie tussen 1964-2014.

De huidige berekening van de verlengde afkoopsom gaat dus niet uit van de WOZ-waarde, maar de historische grondwaarde, vermeerderd met een gemiddelde waardegroeifactor. De waardeontwikkeling van een perceel is doorgaans ofwel hoger, ofwel lager dan dat gemiddelde. Daardoor komt deze berekening voor erfpachtrechten in stadsdelen met een hoge waardegroei, relatief laag uit. En stadsdelen met een lage waardegroei, komt deze berekening relatief hoog uit.

Het is de bedoeling dat de rekenwijze voor de verlengde afkoop medio 2017 gaat veranderen.
De verlengde afkoopsom wordt dan niet meer berekend op de historische erfpachtgrondwaarde, maar op basis van de WOZ-waarde. Dit is dezelfde als uit de overstapberekening.
Hierdoor komt de verlengde afkoopsom voor 50 jaar tijdvakverlenging onder AB1994 altijd uit op ca. 70% van de eeuwigdurende afkoopsom.

Er zijn meerdere redenen voor deze wijziging:
* de huidige rekenwijze wordt door veel erfpachters niet begrepen, vooral niet voor die erfpachters, voor wie de werkelijke waardestijging lager was dan 3,5% per jaar (voor hen leidt de huidige rekenwijze tot relatief hoge afkoopsommen);

* in de huidige rekenwijze zou de afkoopsom voor 50 jaar tijdvakverlenging voor die erfpachtrechten hoger kunnen uitkomen dan de eeuwigdurende afkoopsom. Dat kunnen we moeilijk uitleggen: dat je voor 50 jaar méér moet betalen dan voor een oneindig lange periode. Daarom wordt de rekenwijze voor de verlengde afkoop zo aangepast, dat de afkoopsom voor 50 jaar tijdvakverlenging altijd ca. 30% lager zal zijn dan een eeuwigdurende afkoopsom;

*Wanneer de mogelijkheid bestaat om relatief "voordelig" verlengd af te kopen zullen erfpachters er niet voor kiezen om rechtstreeks over te stappen naar eeuwigdurend. Het zal dan namelijk voordeliger zijn om eerst verlengd af te kopen om vervolgens eeuwigdurend af te kopen.

Wat communiceren wij?
We hebben de afgelopen perioden veel indicaties afgegeven. Daarin vermelden wij het volgende:
De rekenwijze voor het afkopen van de canon gaat in juni 2017 mogelijk veranderen. Kijk voor meer informatie over de voorgenomen wijzigingen op de pagina https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verandert/.

Op onze website staat dat de hoogte van de verlengde afkoopsom onder de AB 1994 niet meer wordt gebaseerd op de historische grondwaarde bij uitgifte, maar op de actuele erfpachtgrondwaarde.
Dit sluit beter aan bij artikel 11 van de AB 1994, waarin wordt bepaald dat de afkoopsom voldoende moet zijn om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen canon door de verlengde afkoop. Hiermee wordt voorkomen dat verlengde afkoopsommen veel hoger of lager uitvallen dan de afkoopsom voor vergelijkbare erfpachtrechten.

De overgangsregeling
Voor alle aanvragen afkoop van het bestaande erfpachtrecht, die vóór vaststelling van de nieuwe Afkoopinstructie door de gemeente zijn ontvangen, zal de gemeente zowel de afkoopsom volgens de huidige (oude) als de nieuwe Afkoopinstructie berekenen. De erfpachter krijgt vervolgens de laagste afkoopsom van die twee berekeningen aangeboden.
Deze regeling zal nu gedurende **drie maanden** na vaststelling van het voorgenomen beleid van kracht blijven.

Praktijkvoorbeeld
Onderstaand voorbeeld is gebaseerd op een mail die wij hebben ontvangen van een erfpachter.

Huidige situatie:
Adres Tolstraat [redacted] Amsterdam)
AB bepaling 1994
WOZ waarde 1.1.2014 = € 433.000,-
Einde datum huidig tijdvak2032 (afgekocht)

De rekentool geeft aan dat per 2032 de eeuwigdurend kan worden afgekocht voor meer dan **€ 100.000,-**
Na gesproken te hebben met de helpdesk 14020, blijkt dat de erfpachter nog in aanmerking kan komen voor het verlengen van de erfpacht voor een periode van 50 voor een aanzienlijk lager bedrag (canon voor 17 jaar geschat op € 1600,-).
Erfpachter vraagt om een berekening m.b.t. de afkoop eeuwigdurende erfpacht en het verlengen van het huidig tijdvak met 50 jaar.

De verlengde afkoopsom voor bovenstaand recht is € 4.188,00
Er wordt dan afgekocht van 2032 tot 2082

Conclusie
Bovenstaand praktijkvoorbeeld geeft een juist beeld waar we als gemeente tegenaan lopen.
De verlengde afkoopsom wordt vanaf medio 2017 niet meer berekend op de historische erfpachtgrondwaarde, maar op basis van de WOZ-waarde. In bepaalde gevallen kan dit uiterst nadelig uitvallen voor de erfpachter.
De communicatie over de voorgenomen beleidswijziging kan beter. Erfpachters weten niet dat ze een potentieel voordeel hebben als ze afkopen op basis van de bestaande systematiek. Verder is het de vraag of de overgangstermijn van 3 maanden niet te krap is.

Verzoek
De overgangstermijn van 3 maanden te verlengen en communicatie (VES) betrekken bij de informatieverschaffing richting alle erfpachters met een AB1994 erfpachtrecht die nog niet verlengd hebben afgekocht (schatting maximaal 38.500 erfpachters) zodat na de beleidswijziging de Gemeente niet kan worden verweten de erfpachters onvoldoende te hebben geïnformeerd.