Gemeente Amsterdam

3f. Individuele rekenvoorbeelden van overstap naar eeuwigdurende erfpacht in 2017 – wonen

Kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES
Datum	11 november 2016

Gevraagde beslissing

Kennis te nemen van individuele rekenvoorbeelden die inzicht geven in de erfpachtgrondwaarden en het bijbehorende overstapaanbod naar eeuwigdurende erfpacht van een aantal at random gekozen situaties.

Korte toelichting

Om te zien hoe de Overstapregeling financieel uitwerkt voor individuele gevallen is het belangrijk om inzicht te hebben in verschillende situaties van erfpachters. Bij de inspraak zullen we daartoe verschillende rekenvoorbeelden van een goede doorsnede van de verschillende erfpachters laten zien.

Vooruitlopend daarop leggen we het BT alvast een at random selectie van rekenvoorbeelden voor, zodat het BT kennis kan nemen van de werking van de Overstapregeling en uitkomsten die daar uit voort kunnen komen. Het laat zien dat er tal van verschillende situaties en effecten zijn. Soms is de canonsprong beperkt en soms is die groot. Vaak ook is er geen actuele canon (afgekocht) en is de vergelijking met de nieuwe canon lastig.

In de bijlage staan circa vijftig individuele rekenvoorbeelden weergegeven, die at random gekozen zijn. Per object zijn de volgende gegevens weergegeven:

- Kolom A t/m E zijn de woninggegevens afkomstig uit de WOZ database. STWO staat voor gestapelde woningen en EGWO voor eengezinswoningen. De huisnummers zijn achterwege gelaten om te voorkomen dat onbedoeld persoonlijke gegevens openbaar worden.
- Kolom F t/m I is de erfpachtgrondwaarde op basis van de buurstraatquote met 10% depreciatie. Dit is de buurtstraatquote zoals deze nu berekend is, maar die nog zal wijzigen naar aanleiding van het advies van Ortec en de daaruit voortvloeiende aanpassingen in de verouderingsfactor.
- Kolom J t/m N zijn de erfpachtgegevens die gelden voor het voortdurende erfpachtrecht. Deze gegevens zijn vanuit de erfpachtdatabase aan de WOZ-gegevens zijn gekoppeld. Dit is een

lastige koppeling omdat de grenzen van een erfpachtcontract niet altijd overeenkomen met de grenzen van een WOZ-object.

- Kolom O t/m T geeft de erfpachtkosten weer die gelden bij een overstap in 2017:
    - Hierbij is uitgegaan van 0% overstappremie (dus alleen 10% depreciatie die al in de erfpachtgrondwaarde is verwerkt).
    - In kolom O staat de eeuwigdurende jaarcanon, die de erfpachter pas na afloop van zijn tijdvak verschuldigd is, maar op de achtergrond wel geïndexeerd wordt. Kolom S en T geven aan wat deze canon dan zou zijn na afloop van zijn huidige tijdvak bij een inflatie van respectievelijk 1% en 2% per jaar.
    - Kolom P geeft de afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak weer, waarbij rekening is gehouden met de resterende looptijd van het voortdurende tijdvak
    - Kolom Q geeft de afkoopsom van het resterende afkoopsom van het huidige tijdvak weer in geval de erfpachter nu canon betaalt en deze wil afkopen.
    - Kolom R is een optelsom van kolom P en Q.
- De erfpachter kan kiezen voor "canon straks", die in kolom O staat, of voor "directe afkoop", waarbij de afkoopsom in kolom R staat.

De individuele voorbeelden zijn bedoeld om een gevoel te krijgen bij de bedragen van erfpachtgrondwaarden en het overstapaanbod dat daar uit rolt. Op basis van deze voorbeelden zal bepaald worden welke geschikt zijn om te gebruiken tijdens de inspraak. Deze zullen uiteraard meer geanonimiseerd en onherkenbaar gemaakt worden, maar wel op een dusdanige wijze dat ze nog voldoende zeggingskracht hebben. Tevens zullen ze tijdens de inspraak vergezeld gaan met een uitleg, waarmee aan de erfpachter verhelderd wordt op welke wijze het overstapaanbod door de gemeente berekend wordt.

Daarnaast worden de rekenvoorbeelden gebruikt om het systeem te toetsen en testen: worden alle berekeningen in de database juist uitgevoerd en leiden de grondwaardeberekeningen en overstapberekeningen met de varianten "canon straks" en "directe afkoop" tot logische uitkomsten en een goed werkende Overstapregeling?