To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Mon 5/2/2016 3:19:35 PM
Subject: RE: gevolgen canon 2,39% voor overstap
Received: Mon 5/2/2016 3:19:35 PM

[redacted], dank voor het alert blijven maar denk niet dat het nog extra aandacht behoeft in het BT.
Ben het eens met [redacted], BT heeft zich voldoende gerealiseerd hoe canon en afkoopsom zich tot elkaar verhouden, in de zin van lage canon betekent onaantrekkelijke afkoopsom.
Groet,

[redacted]
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 mei 2016 17:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: gevolgen canon 2,39% voor overstap

Hoi [redacted], het specifieke geval dat de eeuwigdurende afkoopsom relatief hoger is zal het BT zich niet zo hebben gerealiseerd. Maar dat de afkoopsom in verhouding tot de canon met een laag canonpercentage hoog is, dat heeft het BT zich wel gerealiseerd. Daar is uitgebreid op ingegaan.
Probleem van wat schets is ook dat het omgekeerde van toepassing is wanneer de erfpachter gaat kiezen voor het betalen van canon. Stel dat we de canon op de achtergrond laten meelopen tot einde tijdvak, en de erfpacht pas bij einde tijdvak canon hoeft te gaan betalen, dan is die canon lager met een laag canon% dan met een hoog canon%.
Ik denk dat het BT zich voldoende heeft gerealiseerd dat afkopen minder interessant wordt. Dat is van toepassing bij nieuwe uitgiften maar dus ook bij overstap. Zij stelde ook voor extra korting bij afkoop maar hier is wel direct negatief op geadviseerd. Verschillende kortingen voor canon en afkoop lijkt me niet handig. Bovendien is het in feite toch een hoger canon%.
Dus ik zie het probleem wat je schetst. Of het BT zich dit heeft gerealiseerd bij overstap weet ik niet maar ze zijn er volgens mij voldoende op gewezen dat een lager canon% afkopen relatief onaantrekkelijker maakt.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 mei 2016 16:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: gevolgen canon 2,39% voor overstap

[redacted],

Het BT heeft het canonperc. AB2016 verlaagd van 2,63% naar 2,39%.
Waarschijnlijk hebben ze daarmee niet beseft, dat eeuwigdurend afkopen (voor overstappers) hierdoor ca. 10% duurder wordt.
Dit komt doordat de discontovoet (bij afkoop) hierdoor ook lager wordt, waardoor de aanvullende afkoopsom bij overstap hoger uitvalt.
Even een (grofmazige) berekening (zie bijlage):

Wanneer er nog tot 2047 is afgekocht, en in 2017 wordt overgestapt, is de aanvullende afkoopsom (bij een GW van € 100.000 uit de WOZ-formule, na korting) € 45.896 bij 2,63%, maar € 49.235 bij 2,39%. Dit is ca. **7% hoger**.

Wanneer er nog tot 2062 is afgekocht, en in 2017 wordt overgestapt, is de aanvullende afkoopsom (bij een GW van € 100.000 uit de WOZ-formule, na korting) € 31.092 bij 2,63%, maar € 34.547 bij 2,39%. Dit is ca. **11% hoger**.

478072

[redacted] leidt ertoe dat bestaande erfpachters, die na overstap eeuwigdurend willen afkopen, ca. 10% duurder uit zijn.

De vraag is, of het BT dit heeft beseft, bij het geven van [redacted] Ik denk dat we het BT hiervan wel expliciet op de hoogte moeten stellen. Met als optie, om weer terug te gaan naar 2,63% (en daarmee weer lagere aanvullende eeuwigdurende afkoopsommen voor overstappers).

Dit is een stukje wiskunde, [redacted] weten, maar wat m.i. wel relevant is!

Met vriendelijke groet,

[redacted]