[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 29 november 2013 17:01
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: toelichting financieel

Van mij en [redacted] hieronder de reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
vastgoedadviseur

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
afdeling Regie & Advies
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

M [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 29 november 2013 12:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: toelichting financieel

[redacted]

Kunnen jullie deze toelichting bij de twee financiële artikelen beoordelen?

Voor het complete overzicht zet ik onder aan deze mail de link naar de complete toelichting en de meest recente AB's.
(Er is overigens ook een versie van de toelichting met daarin aangegeven wat is gewijzigd ten opzichte van afgelopen dinsdag.)

Artikel 7. Canonpercentage (nieuw)
Het canonpercentage wordt ieder jaar, voor een periode van een kalenderjaar, door de Gemeente vastgesteld en bekend gemaakt, in de AB 2000 werd dit percentage ieder kwartaal vastgesteld.
Voor woningen waarvan de canon bij overdracht wordt herzien (zoals in artikel 8 lid 1 bepaald) is het canonpercentage vastgelegd in de formule van lid 2. Deze formule is overgenomen uit het advies van 2 september 2013 aan het College van de heren Jean Frijns (emeritus hoogleraar Financiering en Beleggingen, VU) en Marc Francke (hoogleraar Vastgoedwaardering, UvA), waarbij in de AB is vastgelegd dat de opslag voor woningen is vastgelegd op 1,5 procent en de tijdsduur tussen twee herzieningsmomenten op 9 jaar. Alle overige variabelen worden bepaald aan de hand van onafhankelijke bronnen. Het vaststellen van het canonpercentage door de Gemeente is daarmee een formaliteit; de wijze waarop ligt exact vast in de Algemene Bepalingen Het advies van Francke en Frijns is aan de gemeenteraad gezonden als bijlage bij de brief van de wethouder Grondzaken van 11 november 2013 met kenmerk 2013-13302.
Voor andere erfpachten legt de Gemeente in beleid vast de wijze waarop het percentage wordt bepaald. De Gemeente is voornemens daarbij aan te sluiten bij de formule zoals opgenomen in artikel 7 maar daarbij een andere opslag 1,75% / 2% hanteren en de termijn tussen twee canonherzieningsmomenten is 50 jaar.

Artikel 8. Canonherziening en canongrondslag (deels voorheen 11 deels nieuw)
Lid 1. Wanneer een persoon handelt als particulier, dat wil zeggen niet handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan wordt bij de verkrijging (of vervreemding) van een woning de canon herzien.

Voor rechten van erfpacht die vervolgens in appartementsrechten zijn gesplitst geldt dat alleen het aandeel van het betreffende appartement in de canon wordt herzien. De canonverplichting van de overige appartementseigenaren blijft ongewijzigd. Met deze bepaling wordt de administratieve praktijk sinds 1994 van de Gemeente voortgezet: ieder appartement regelt zelfstandig zijn canon en dit heeft geen invloed op de overige appartementseigenaren.
In lid 2 staat dat een verkrijging door een erfenis of een verdeling van een erfenis of een huwelijksgemeenschap van goederen geen reden voor canonherziening is. Dit is ook, onder voorwaarden, het geval bij een verdeling tussen (gewezen) samenwoners.
Lid 3. Basis voor de berekening van de canon is de koopsom. De koopsom wordt geacht overeen te komen met waarde in het economisch verkeer. Dit is het bedrag dat verkregen kan worden bij een verkoop op de meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding aan de meest biedende gegadigde. Omdat de canon onder andere afhankelijk is van de hoogte van de koopsom, vindt er een toets plaats van de koopsom. Is de waarde in het economisch verkeer volgens de toets hoger dan wordt deze hogere waarde gevolgd. Daarom staat in lid 3 ook vermeld dat de waarde in het economisch verkeer ten minste gelijk is aan de koopsom. Deze toetsingssystematiek is afgeleid van de methode die wordt gevolgd bij de overdrachtsbelasting en is verder uitgewerkt in artikel 9. De Gemeente heeft in aanvullend beleid bepaald in hoeverre in of aan de woning aangebrachte verbeteringen in mindering kunnen worden gebracht op de koopsom alvorens deze wordt gebruikt voor het bepalen van de canon~~canongrondslag. Deze zin verwijst naar de mogelijkheid dat de Gemeente beleid kan opstellen om structurele verbeteringen in woningen te stimuleren~~.
De canon bij een herziening is de uitkomst van de vermenigvuldiging van het canonpercentage met de canongrondslag.
In lid 4 staat de rekenmethode voor de canongrondslag. De koopsom ~~euro's~~ per vierkante meter die onder de drempel per m² valt telt voor 1/19 deel mee. Het meerdere boven de drempel per m² telt voor 7/3 mee. Tot de drempel is het grondaandeel en daarmee de canongrondslag heel beperkt ~~mee~~. Boven de drempel telt de waarde van de locatie juist flink mee.
De drempelbedragen zijn afkomstig uit de bouwkosten per vierkante meter. De depreciatie is in de formule ter bepaling van de canon verwerkt. In de drempel wordt rekening gehouden met de sloopkosten. ~~Deze bedragen zijn vervolgens verhoogd om het erfpachtsysteem op basis van de AB 2014 vergeleken met het huidige erfpachtstelsel financieel neutraal te houden.~~ De indexatie via de bouwkostenindex van het Bureau Documentatie Bouwwezen zorgt dat deze drempels met de ontwikkelingen van de bouwkosten mee bewegen. Binnen de gegeven systematiek zorgt een verhoging van het bedrag van de drempel voor een lagere canon. Onder gestapelde woningen worden meergezinswoningen verstaan zoals een portiek- of galerijflat maar ook etagewoningen, waaronder ook de woning op de begane grond gelegen is.

Rekenvoorbeeld:

In lid 6 wordt de procedure gegeven voor de canonherziening bij einde tijdvak. Dit is de procedure die ook in de vorige algemene bepalingen is opgenomen. Voor de AB 2014 is deze procedure alleen van toepassing indien in het hele afgelopen tijdvak van 50 jaar geen canonherziening zoals bedoeld in lid 1 heeft plaatsgevonden. In de praktijk zullen dit erfpachten zijn met een andere bestemming dan woning en huurwoningen die in handen zijn van beleggers, omdat deze niet vallen onder de regeling van canonherziening bij overdracht. Meer dan vier jaar van tevoren ontvangt de erfpachter van de Gemeente een voorstel over de nieuwe canongrondslag. De erfpachter heeft drie maanden de tijd om hierop te reageren. Gaat de erfpachter niet akkoord (of verstrijkt deze termijn zonder bericht) dan wordt de canongrondslag door een deskundige vastgesteld. De werkwijze van de deskundige is in artikel 12 geregeld.
In lid 7 wordt het uitgangspunt van het nieuwe erfpachtstelsel omschreven: de particuliere erfpachter wordt gedurende zijn woonduur niet met een canonherziening einde tijdvak geconfronteerd. De ~~eerste~~ canonherziening bij een nieuw tijdvak worden volgens de oude AB's worden afgehandeld indien er niet is geconverteerd (is dit niet de toelichting van het conversiebeleid. Kan er dan eigenlijk uit, dit gaat over de nieuwe AB's. Zelfde voor volgende zinnen). ~~De reden hiervoor is om te borgen dat het effect van de nieuwe algemene voorwaarden op de waarde van de erfpacht zo beperkt mogelijk blijft. Bij een canonherziening einde tijdvak geeft dit geen onduidelijkheid over welke algemene voorwaarden van toepassing zijn aangezien de gehele procedure is afgehandeld vóór het einde van het tijdvak. Bij de particuliere erfpachter vindt de eerste herziening pas plaats bij de eerste overdracht in het nieuwe tijdvak. De nieuwe algemene bepalingen zijn dan al van toepassing verklaard. Tot deze eerste overdracht blijven de financiële gevolgen geregeerd door de AB 2014: dat zijn de inflatiecorrectie en de wijze van canonherziening bij overdracht. Wil de erfpachter gedurende deze periode een wijziging van de erfpacht, bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, dan zijn hierop de nieuwe algemene bepalingen van toepassing met de daarbij horende financiële gevolgen. Met deze regeling blijft de financiële situatie van de erfpachter zoveel mogelijk ongewijzigd en wordt ook de invloed van de reeds vervangen oude algemene bepalingen beperkt.~~
Om de canon ten minste eenmaal in de 50 jaar te ijken aan de onderliggende waarde is de regeling van lid 8 opgenomen. Indien een erfpacht meer dan 50 jaar niet is overgedragen op een wijze die heeft geleid tot een canonherziening dan vindt na 50 jaar een canonherziening plaats. Dit speelt met name niet bij woningen waar de erfpachter al 50 jaar woont maar bij erfpachten die door vererving zijn verkregen. De termijn van 50 jaar is gekozen

omdat dit de termijn is waarop de algemene bepalingen weer kunnen worden aangepast. Lid 8 doorbreekt uiteindelijk één van de uitgangspunten van de erfpachtherziening, te weten gedurende de woonduur geen canonherziening. Mocht dit in de praktijk (over 50 jaar) problemen geven dan zal de Gemeente daar op dat moment nader op reageren, bijvoorbeeld met een ingroeiregeling. Indien deze mogelijkheid niet was opgenomen zou het mogelijk zijn dat woningen van generatie op generatie binnen een familie overerven zonder dat de canon kon worden herzien en de nieuwe AB's nimmer volledige toepassing krijgen, immers de verkrijging door vererving laat de canon ongewijzigd (dit is bepaald in artikel 8 lid 2 onder a).

Toelichting wijzigingen Algemene Bepalingen 2014 wijz geaccepteerd:
<http://docwerker.oga.amsterdam.local/livelink/livelink.exe?func=ll&objId=8815431&objAction=Open&nexturl=http%3A%2F%2Fdocwerker%2Eoga%2Eamsterdam%2Elocal%2Flivelink%2Flivelink%2Eexe>

Algemene Bepalingen Amsterdam 2014 ontwerp 1126:
<http://docwerker.oga.amsterdam.local/livelink/livelink.exe?func=ll&objId=8800938&objAction=Open&nexturl=http%3A%2F%2Fdocwerker%2Eoga%2Eamsterdam%2Elocal%2Flivelink%2Flivelink%2Eexe>