00196

From: 5.1.2e [5.1.2e @gmail.com]
Sent: Fri 5/26/2017 8:09:46 AM
Subject: Re: Technische vraag erfpacht
Received: Fri 5/26/2017 8:09:46 AM

Geachte heer 5.1.2e

Canonbetaling kan op ieder moment dat de erfpachter dat wil worden omgezet naar afkoop.

Met vriendelijke groet

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Op 26 mei 2017 om 10:06 heeft 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gmail.com> het volgende geschreven:

> Beste 5.1.2e (je kunt ook gerust 5.1.2e zeggen),
>
> Dank voor je antwoord. Dit is al een stuk helderder. Ik heb 5.1.2e 5.1.2e gevraagd een paar voorbeeldsommetjes te maken voor contante-waarde-berekeningen.
>
> Ik heb nog een vraag: je schrijft dat de erfpachter kan besluiten tot het moment van einde tijdvak om alsnog de (vastgeklikte) jaarlijkse canonbetaling om te zetten in afkoop.
> Is dat echter een echte beperking? In de stukken lees ik dat de erfpachter "die heeft gekozen voor de betalingsvorm 'canon straks', **op een later moment** alsnog tussentijds kan afkopen",
> Daar staat niet dat dat latere moment voor einde van het oude tijdvak moet plaatsvinden. Dat lijkt me ook niet zo logisch als je eenmaal in het 'eeuwigdurende tijdvak' bent ingetreden.
> Of zie ik iets over het hoofd?
>
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e 5.1.2e
>
> 2017-05-24 13:03 GMT+02:00 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>:
>
> > Geachte heer 5.1.2e
> >
> > Naar aanleiding van uw mail het volgende.
> >
> > Bij overstap in de periode tot en met 2019 wordt het bedrag van de eeuwigdurende canon bepaald en overeengekomen op het moment van overstappen. Deze canon gaat de erfpachter pas betalen vanaf het moment dat zijn huidige tijdvak afloopt. De canon wordt vanaf 1 januari 2018 jaarlijks voor de werkelijk opgetreden inflatie gecorrigeerd.
> >
> > Als de erfpachter besluit tussen het moment van overstap en voorafgaand aan de einddatum van het oude voortdurende tijdvak alsnog af te kopen, dan wordt de afkoopsom berekend
> >
> > 1.aan de hand van de dan geldende, voor inflatie gecorrigeerde eeuwigdurende canon.

384690

2.Vervolgens wordt de netto contante waarde van de canonbetalingen berekend die de erfpachter verschuldigd is vanaf de einddatum van het voortdurende tijdvak,

waarbij de toekomstige canon jaarlijks wordt geïndexeerd en de actuele disconteringsvoet van dat moment wordt gebruikt (die onderdeel is van het dan geldende canonpercentage).

De uitkomsten zijn afhankelijk van de genoemde parameters en daarom niet gedetailleerd te voorspellen.

In zijn algemeenheid zal de afkoopsom dalen als het canonpercentage stijgt, terwijl de te betalen netto contante waarde zal stijgen al naar gelang de datum van afkoop korter op de einddatum van het tijdvak ligt.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e I 5.1.2e

5.1.2e I 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @gmail.com]
Verzonden: dinsdag 23 mei 2017 12:11
Aan: 5.1.2e I.; 5.1.2e
Onderwerp: Technische vraag erfpacht

Geachte 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e,

Gisterenavond leende zich niet voor het stellen van de volgende zeer specifieke vraag, die overigens wel brede impact heeft en waarvan het antwoord voor veel erfpachters interessant kan zijn.

Deze technische vraag betreft de volgende zin op de website van de gemeente: "*Als een erfpachter, die reeds is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht en daarbij gekozen heeft voor de betalingsvorm 'canon straks', op een later moment alsnog tussentijds wil afkopen, dan wordt de eeuwigdurende afkoopsom* ***gecorrigeerd voor het canonverschil tussen het afkoopmoment en de ingangsdatum van de eeuwigdurende canon****, die bij overstap overeengekomen is.*"

Niemand kan dit snappen, dus dit moet sowieso worden verduidelijkt.
Kan het zelfs dat de huidige afkoopsom (= *contante waarde van alle toekomstige canons*), die hoog is door de huidige lage rentevoet (discontovoet), later bij een hoger renteniveau lager kan worden? Dus: Wat betekent de bovengenoemde correctie? Kan die zelfs ook voordelig uitpakken?

Zou het mogelijk zijn om de bedoelde correctie in de afkoopsom met een paar cijfervoorbeelden te illustreren.

Bij voorbaat hartelijk dank voor uw antwoord, ook namens andere erfpachters achter mij.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

00196

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.