Gemeente Amsterdam

Financiële kwesties inzake overstap

Van 5.1.2e 5.5.1.2e
Datum 20 juni 2016

In de werkgroep overstap hebben we een werklijst opgesteld, waarin ook een aantal vragen zijn opgenomen die financiële kwesties rondom de overstap aangaan. Een heel aantal hebben we al behandeld of afgehandeld. Bij een aantal vragen is het niet noodzakelijk om op korte termijn een antwoord te hebben. Er is echter een aantal vragen die op korte termijn om een antwoord, richting of uitwerking vragen. Deze vragen zijn hieronder op een rij gezet. Ik wil de werkgroepbijeenkomst van 23 juni gebruiken om deze te bespreken. Hierbij wil ik het volgende inventariseren:

- Op welke vragen hebben we een anuniem antwoord? En als dat het geval is, gaan we dat antwoord dan zo verwerken in de overstapregeling? (de zogenaamde bouwstenen voor de overstapregeling)
- Welke vragen vergen een nadere analyse voordat ze beantwoord kunnen worden? Wie pakt dit op en hoeveel tijd gaat dat ongeveer kosten?
- Welke vragen leiden tot verschillende antwoorden en moeten voor een keuze daarin opgeschaald worden?

<u>Vragen van de werklijst</u>

1. Op hoeveel cijfers achter de komma ronden we het canonpercentage af? Numeriek of naar benden/boven?

   - bij een reële rente van 1%, een inflatie van 2% en een risico-opslag van 1,5% is het canonpercentage = 2,39234%
   ⇨afronden naar 2,39% (is in voordeel van erfpachter)
   ⇨afronden naar 2,4% (is in voordeel van gemeente)

   - bij een reële rente van 1%, een inflatie van 2% en een risico-opslag van 1,25% is het canonpercentage = 2,15827%
   ⇨afronden naar 2,16% (is in voordeel van gemeente)
   ⇨afronden naar 2,2% (is in voordeel van gemeente)

   - bij een reële rente van 1%, een inflatie van 2% en een risico-opslag van 1,75% is het canonpercentage = 2,6253%
   ⇨afronden naar 2,63% (is in voordeel van gemeente)
   ⇨afronden naar 2,6% (is in voordeel van erfpachter)

2. Op welk moment wordt gebruik gemaakt van een andere WOZ-peildatum?

   Op het moment dat de overstapregeling vastgesteld is kunnen erfpachters een aanvraag voor een tussentijds overstapaanbod doen. Hiervoor wordt als WOZ-peildatum 1-1-2014 gebruikt.
   Tot welk moment blijven we WOZ 1-1-2014 gebruiken?
   Wat wordt de WOZ peildatum als we die van 1-1-2014 verlaten?

3. Welk canonpercentage geldt bij overstap: a) moment van overstap, b) peildatum WOZ, c)...?

Vragen m.b.t. rekentool

4. Hoe handelen we als er (nog) geen WOZ bekend is?
5. Hoe gaan we om meer zeer recente uitgegeven rechten die willen overstappen?
6. Hoe omgaan met situaties waarbij 2 objecten 1 WOZ hebben, maar bij ons 2 rechten zijn? vb woning met losse garage
7. Hoe moeten we rekening houden met rechten met daarin de combinatie van wonen en commercieel ivm de waardering van commercieel?

Vragen m.b.t. afkoop versus canonbetaling

8. Is er een voorkeur voor canonbetaling of voor afkoop bij overstappers?
9. Verschilt korting voor canonbetalers en afkopers?