To: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Wed 8/19/2015 11:04:15 AM
Subject: RE: definitie canonpercentage art. 2
Received: Wed 8/19/2015 11:04:16 AM

Hoi (10)(2e),

Dank voor je uitgebreide toelichting.

Dat je exact moet vastleggen met welke cijfers je de canon straks indexeert ben ik het helemaal mee eens. Dat is volgens mij nu ook helder in de AB2015 gebeurd.

Als het canonpercentage niet meer belangrijk is, vraag ik me af waarom die dan nog in de 'definitie lijst' is opgenomen? Dat impliceert namelijk dat het een wezenlijk onderdeel van het erfpachtstelsel is. En mijn stelling is dat als er iets wordt gedefineerd een mens daar toch wijzer van zou moeten worden?

Jouw vergelijking met de BTW gaat m.i. niet op. De overheid maakt BTW-verhogingen altijd keurig bekend. En als dat een verhoging van de BTW betreft, zijn velen zich wel degelijk bewust van het feit dat ze dan minder bij de Hema kunnen kopen.

Groeten,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 19 augustus 2015 10:25
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: RE: definitie canonpercentage art. 2

Hoi (10)(2e),

Omdat een canonpercentage "niets" is, en ook (behalve bij uitgifte en bij incidentele wijzigingen) niet wordt gebruikt.
Zodra je een erfpachtcontract hebt, heb je een canon (een bedrag in euro's) die jaarlijks wordt aangepast. Je hebt dan helemaal niets meer met canonpercentages (als die er al zouden zijn) te maken.

Vergelijk het met de BTW die je bij de Hema betaalt, als consument. Die BTW zit gewoon in de prijs (die je betaalt) verrekend, zonder dat je als klant iets met die BTW te maken hebt.

De canonindexering is echter wel van groot belang gedurende de looptijd van het recht, omdat de canon ieder jaar, o.b.v. het erfpachtcontract, wordt aangepast aan de inflatie. En om toekomstige onduidelijkheid daarover te vermijden, moet je exact vastleggen, met welke cijfers je hem straks indexeert. Anders krijg je in het jaar 2138 ruzie over de vraag hoe hoog de indexering voor 2139 moet zijn... Dus die moet zeer duidelijk zijn gedefinieerd, in het belang van beide partijen.

De grootste fout van de AB2000 (waarin veel wordt geleuterd over canonpercentages, maar waarin de CHET, alsmede de 10/25-jrl aanpassing van de 10/25-jr vaste canon, zo onduidelijk als het maar kan wordt gelaten) is dat deze je uitgebreid vertellen hoe je canon destijds tot stand is gekomen, maar dat ze je in het ongewisse laten, hoe-ie in de toekomst gaat veranderen.
Nu gaan we AB's opstellen, waarin we de erfpachter wel duidelijkheid geven over z'n toekomstige woonlasten. CHET's zijn er in de AB2015 gelukkig niet meer, en de canonindexering wordt zeer helder omschreven. Vandaar dit punt...

Als de GWC niet met die vaste canonvariant was gekomen, hadden we zelfs in art. 5 het hele woord "canonpercentage" niet hoeven te gebruiken (zie eerdere concepten van art. 5). Dan had-ie alleen nog maar in het artikel van de ABCD-formule een plaatsje gekregen.
En als bewoner heb je (onder de AB2015) in de praktijk niets meer met die ABCD-formule te maken.

Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 19 augustus 2015 9:59

Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: definitie canonpercentage art. 2

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),
Wat zijn de overwegingen geweest om zo'n nietszeggende definitie van het canonpercentage in de AB op te nemen:
"het percentage dat wordt gebruikt voor de berekening van de canon"

Het percentage waarvan? Vastgesteld op basis waarvan?
Deze uitleg zegt toch helemaal niets?
In de AB wordt nu wel keurig uitgelegd hoe consumentenprijsindexcijfers tot stand komen en niet hoe de gemeente zelf haar canonpercentage bepaalt....

Ik hoor graag jullie reactie.
Dank alvast!

Groeten,

(10)(2e)