To: (10)(2e) van der[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 1/16/2018 10:56:08 AM
Subject: RE: 2018-01-15 toepassing overgangsregeling GPB en afkoopinstructie CHET
Received: Tue 1/16/2018 10:56:09 AM

Hoi (10)(2e),

Ik begrijp het doel van je vraag niet.

Vaststelling van grondwaarde en canon door deskundigen is alleen aan de orde als de erfpachter het (onverplichte) CHET-aanbod tevens aanbieding tot overstap van de gemeente heeft afgewezen. Met jouw vraag probeer je voor die situatie een brug te slaan tussen de door deskundigen bepaalde grondwaarde en de door de gemeente conform het nieuwe grondwaardebeleid bepaalde maar afgewezen grondwaarde voor een opvolgend voortdurend erfpachttijdvak. Ik vraag me af waarom je die vraag zou willen beantwoorden, ook omdat de grondwaarden van deskundigen zich tot heden in de regel ook niet verhielden tot de grondwaarde die wij onder het oude beleid hadden becijferd.

De grondwaarde die deskundigen vaststellen is de grondwaarde, die naar hun deskundige mening past bij een redelijke toedeling over grond en opstallen (11.3.b) van de ondershandse verkoopwaarde van een voortdurend erfpachtrecht (11.3.c) waarvan de canon wordt herzien (11.2.) en waarop na herziening de AB2000 van toepassing zullen zijn (11.3.a). Hoe die grondwaarde zich verhoudt tot onze erfpachtgrondwaarde op basis van WOZ x BSQ x 90% en/of de door deskundigen gehanteerde canonpercentages zich verhouden tot de gemeentelijke percentages is voor gemeente noch erfpachter relevant voor zover ze zich met het deskundigenoordeel over de canonbepaling kunnen verenigen (anders volgt wraking). Per slot van rekening is alleen de door de erfpachter te kiezen canon uit door deskundigen bepaalde canons relevant, omdat die de basis vormt voor betaling van canon of bepaling en betaling van de afkoopsom. De afkoopsom voor de na CHET overeengekomen of door deskundigen herziene canon stelt de gemeente vast op basis van haar (vernieuwde) beleid.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e) van der
Verzonden: dinsdag 16 januari 2018 11:01
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: 2018-01-15 toepassing overgangsregeling GPB en afkoopinstructie CHET

Hoi (10)(2e),
Zou je heel even naar onderstaande willen kijken. Ik ben nog niet zeker van de vetgedrukte passage.
In de AB 1994 en AB 2000 staat dat ook de grondwaarde wordt vastgesteld door de deskundigen. (artikel 11 lid 5 AB2000, artikel 12 lid 4 AB1994. Voor AB1966 en ouder levert mijn quickscan alleen vastlegging van "canon" en niet van "grondwaarde" op.)
Onderstaande vraag is dus nog niet volledig beantwoord.
Ik ben even bij (10)(2e) langsgelopen. Het aangepaste antwoord luidt nu:

- VRAAG: deskundigen stellen een grondwaarde vast. Is dit een eeuwigdurende grondwaarde of een grondwaarde voor 50 jaar.
  ANTWOORD Deskundigen stellen zowel een canon als een grondwaarde vast**. Het maakt voor ons/de erfpachter/de financiële uitkomst niet uit of ze dit voor een voortdurend dan wel eeuwigdurend recht doen**. Alleen de canon wordt vervolgens gebruikt om de afkoopsom vast te stellen. Voor voortdurende erfpachtrechten is dat voor 50 jaar, conform de (meest voordelige en dus de nieuwe) afkoopinstructie. Je komt aan een vraag over "afslag" van eeuwigdurende grondwaarde naar voortdurende grondwaarde dus niet toe.

Vriendelijke groet,

(10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Aanwezig: ma, di, wo, do

Van: Veen, (10)(2e)
Verzonden: maandag 15 januari 2018 17:06

Aan: (10)(2e) (10)(2e
CC: (10)(2e) ; (10)(2e) , (10)(2e)
Onderwerp: 2018-01-15 toepassing overgangsregeling GPB en afkoopinstructie CHET

Hoi (10)(2e),

De adviesaanvraag van het CHET-team
vervolg advies aanvraag CHET grondprijsbeleid en afkoopinstructies / FW chet en afkoop
((10)(2g))
advies aanvraag ((10)(2g))
Afkoopinstructie
https://www.amsterdam.nl/publish/pages/842643/raadsbesluit_684k_17_bijlage_11_afkoopinstructie.pdf
Graag wil ik nog met je afstemmen:

- Conform jouw e-mail van 18-12-2017 aan (10)(2e), is overgangsregeling nieuwe afkoopinstructie is wel van toepassing op CHET-dossiers.
  VRAAG: Geldt dit ook voor dossiers vervroegde wijziging/canonherziening?
  ANTWOORD: ja, omdat het daar ook gaat om een CHET-dossier, alleen dan vervroegd.
- VRAAG: is het overgangsbeleid voor grondprijsbeleid van toepassing is op gemeentelijke CHET-aanbiedingen. Er is twijfel omdat er geen sprake is van een aanvraag bij CHET. TAG en grondprijsberekenaars en (10)(2e) (bij de quickscan) hebben tot nu toe gehandeld alsof het wel van toepassing is.
  ANTWOORD: Correct.
- VRAAG: deskundigen stellen grondwaarde vast. Is dit een eeuwigdurende grondwaarde of een grondwaarde voor 50 jaar.
  ANTWOORD (na raadpleging (10)(2e)). Deskundigen stellen alleen een canon vast. PUNT (en zetten soms nog meer rommel in hun rapport maar daar hebben we niks mee te maken). Deze canon kan worden afgekocht.
  Voor voortdurende erfpachtrechten is dat voor 50 jaar, conform de (meest voordelige en dus de nieuwe) afkoopinstructie. Je komt aan een vraag over "afslag" dus helemaal niet toe.
- Opmerking voor Susaska: het is bij het maken van een afkoopberekening wel van belang of in het dossier de ingroeiregeling nog van toepassing is (dus dossiers start CHET voor 1-1-2018). De berekenaars houden daar als het goed is al rekening mee.

Vriendelijke groet,

(10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl
Aanwezig: ma, di, wo, do