04971

[redacted], [redacted] ten[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted][redacted]@amsterdam.nl]; [redacted]
[redacted][redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted][redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted] (OGA)[redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Mon 1/30/2017 9:01:25 AM
Subject: RE: Werkgroep berekening overstapregeling
Received: Mon 1/30/2017 9:01:26 AM

Hoi allen,

Als eerste reactie op vraag 5:

5. Op pagina 12 van de voordracht 'Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht' wordt gesteld: 'De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde'[HN1] .

a. Wordt hier gedoeld op de grondwaarde opgenomen in het oude voortdurende contract? Zo ja, waarom is dit dan het geval? Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde?

Antwoord 5a:
Na overstap is de minimale afkoopsom gelijk aan de historische grondwaarde waartegen het voortdurende erfpachtrecht ooit is gevestigd. Deze ondergrens is nodig om te voorkomen, dat de gemeente de terzake van een erfpachtrecht door haar aangetrokken leningen niet kan aflossen als de volgens de afkoopinstructie berekende netto contante waarde van de actuele canon ten tijde van afkoop lager zou zijn.

De achtergrond: Bij uitgifte keert het erfpachtbedrijf de (erfpacht)grondwaarde uit aan de grondexploitatie. Bij canonbetalende erfpachtrechten staat vervolgens tegenover de canononontvangsten een lening ter financiering van die grondwaarde. Omdat er na eeuwigdurende afkoop geen canononontvangsten zijn, moet de afkoopsom tenminste toereikend zijn deze lening af te lossen.

De afkoopsom voor het resterende gedeelte van een lopend 50-jarig tijdvak kan uiteraard wel lager zijn dan de erfpachtgrondwaarde, omdat na afloop van dat tijdvak voor het opvolgende voortdurende of eeuwigdurende tijdvak een nieuwe schuldplichtigheid ontstaat. De ondergrens in de afkoopsom voor voortdurende erfpacht is daardoor tijdsgebonden zoals is opgenomen in artikel 4 lid 2 van de afkoopsinstructie.

b. Indien wordt verwezen naar de erfpachtgrondwaarde op moment van overstap: waarom geldt dan deze erfpachtgrondwaarde als minimum? Wederom: Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde? In welke gevallen zou de afkoopsom hoger kunnen zijn dan de erfpachtgrondwaarde?

Antwoord 5b:
[afhankelijk van vraag a]
De afkoopsom van een eeuwigdurende erfpachtrecht is in beginsel gelijk aan de netto contante waarde van ten tijde van afkoop geldende canonpercentage en de voor inflatie gecorrigeerde canon. De eeuwigdurende afkoopsom kan hoger zijn dan de (erfpacht)grondwaarde een of meer van de volgende omstandigheden ten tijde van afkoop gelden:
1. na overstap geldt een hogere erfpachtgrondwaarde dan bij uitgifte gold en/of
2. de actuele canon is door inflatie hoger dan de canon bij uitgifte/overstap en/of
3. het canonpercentage waartegen de afkoopsom wordt bepaald is lager dan het canonpercentage waartegen de canon bij uitgifte/na overstap is bepaald

Als extra knikker in de pot nog het volgende. De komende periode krijgen we te maken met grondwaarden in het oude stelsel (afkoopsom is grondwaarde bij uitgifte) en afkoopsommen volgens de nieuwe instructie (afkoopsom 50 jaar << grondwaarde bij uitgifte). Dat wil zeggen dat de afkoopsom heel lang bepaald zal worden door de geldende drempel van de (naar tijdsverloop evenredig te verlagen) grondwaarde. Willen we dit of moeten we nog een overgangsmaatregel maken

Groeten,

[redacted]

60746

Van: [redacted], [redacted] ten
Verzonden: vrijdag 27 januari 2017 14:47
Aan: [redacted], [redacted]; [redacted] [redacted], [redacted]; [redacted], [redacted] (OGA); [redacted], [redacted]

Onderwerp: RE: Werkgroep berekening overstapregeling

Nog even als aanvulling: zie ook vraag 5a en b van Van Osselaar. Dus wellicht moeten we er alvast eerder dan donderdag over nadenken, aangezien dinsdagavond de technische sessie met raadsleden is.

1. Op pagina 12 van de voordracht 'Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht' wordt gesteld: 'De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde'.

a. Wordt hier gedoeld op de grondwaarde opgenomen in het oude voortdurende contract? Zo ja, waarom is dit dan het geval? Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde?

b. Indien wordt verwezen naar de erfpachtgrondwaarde op moment van overstap: waarom geldt dan deze erfpachtgrondwaarde als minimum? Wederom: Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde? In welke gevallen zou de afkoopsom hoger kunnen zijn dan de erfpachtgrondwaarde?

Van: 5.1.2e, 5.1.2e ten
Verzonden: vrijdag 27 januari 2017 14:44
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA); 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Werkgroep berekening overstapregeling

Lijkt mij inderdaad goed om het te bespreken. Ik was er ook al tegen aan gelopen, want hoe zit het bijvoorbeeld met de optie 'tussentijdsoverstappen en direct afkopen . Zeker als het et niet nabij is, is de afkoopsom natuurlijk (veel) lager dan de erfpachtgrondwaarde. Dus daarvoor geldt het minimum zeker niet. En wat nou als je bij tussentijds overstappen kiest voor canon straks (obv canonpercentage van 2,39 en bijbehorende discontovoet) en over twee jaar (van nauwelijks inflatiecorrectie) is het canonpercentage als gevolg van een stijgende rente gestegen. Dan kun je twee jaar later alnod je eeuwigdurende canon tussentijds afkopen en daalt dus je afkoopsom tov twee jaar eerder. Die optie wordt nu al door insprekers genoemd.

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 27 januari 2017 12:36
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e ten; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA); 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Werkgroep berekening overstapregeling

Collega's,

Vanuit de Simulatie Afkoop (gisteren, i.h.k.v. de Implementatie VES) zijn er een paar inhoudelijke vragen naar boven gekomen voor de Afkoopinstructie.
Kunnen we die a.s. donderdag in de Fin. WG VES even bespreken? Zie bijlage voor de gestelde vragen.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: [redacted], 5.1.2e
Verzonden: woensdag 21 september 2016 9:34
Vereist: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e ten; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA); 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Werkgroep berekening overstapregeling
Wanneer: donderdag 26 januari 2017 13:30-15:00.
Waar: WPP8 5 Sint Petersburg 8P

MV 21 sep. 16: ingepland op verzoek van 5.1.2e.

[HN1]Volgens mij was de gedachte, dat de afkoopsom bij eeuwigdurende afkoop toereikend moest zijn om de lening waartegen het recht in de boeken staat af te lossen. Je beschouwt erfpacht dan als het ware als een aflossingsvrije lening die op het moment van afkoop tenminste moet worden afgelost. Antwoordaanzet vanuit dat perspectief.
Eerlijk gezegd is mij niet duidelijk wat de ondergrens is in het geval van een recht met een historische grondwaarde van € 10.000 en een erfpachtgrond-waarde voor overstap van € 100.000