To: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (OGA)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 11/10/2016 5:00:27 PM
Subject: kwaliatief beschreven gevolgen commercieel
Received: Thur 11/10/2016 5:00:29 PM

Hoi (10)(2e),
Naar aanleiding van je verzoek tijdens het werkgroepoverleg:
Voor niet-woon functies is niet berekend wat de financiële gevolgen zijn van het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dat is ook niet mogelijk omdat de erfpachtgrondwaarde, en daarmee de canon, niet generiek op basis van de WOZ-waarde bepaald kan worden. Per object moet dit worden bekeken en de analyse van een enkele of een groep erfpachtrechten met een niet-woon bestemming zegt niet over het totaal.
Erfpachtrechten met de niet-woonbestemming kunnen alleen overstappen wanneer het recht binnen 10 jaar afloopt. De grondwaardeontwikkeling tussen het overstapmoment en het einde van het tijdvak (wat dus maximaal 10 jaar is) bepaald of er sprake is van een financieel voor- of nadeel voor de erfpachter dan wel de gemeente. Maar ook nu hebben erfpachters, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid hun canon te laten herzien voordat het tijdvak afloopt. Daarmee is de overstap in feite dus niet onderscheidend. Belangrijk is wel dat de afkoopsom voor de eeuwigheid de gemeente ook compenseert voor de canonherzieningen in alle opvolgende tijdvakken.
Op basis van het feit dat de wijze van grondwaardebepaling voor niet-woon functies niet wijzigt en dat er bij de bepaling van de afkoopsom voor eeuwigdurend een compensatie zit voor het vervallen val alle toekomstige canonherzieningen, is de verwachting dat het effect voor zowel de erfpachter als de gemeente zeer beperkt zal zijn.
Is dit voldoende?
Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
beleids-/vastgoedadviseur
Grond & Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M (10)(2e)