00407

[redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Wed 5/17/2017 7:53:48 AM
Subject: RE: Hoe wordt de afkoopsom berekend in de rekentool?
Received: Wed 5/17/2017 7:53:50 AM

Check jij dat bij hen, of zal ik dat doen?

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 mei 2017 09:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Hoe wordt de afkoopsom berekend in de rekentool?

[redacted] en misschien [redacted].
Op 17 mei 2017 om 09:11 heeft [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Wanneer je bij iedereen zo'n disclaimer toont, wordt dat nietszeggend en roept dat tientallen vragen op.
Wie weet, of het wel of niet mogelijk is, om een disclaimer alleen bij een bepaalde invoer te tonen?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 mei 2017 17:02
Aan: [redacted]; [redacted] (GO); [redacted]
Onderwerp: RE: Hoe wordt de afkoopsom berekend in de rekentool?

Dat wordt denk ik verwarrend, want ik wete niet of het in de tool zo geregeld kan worden dat de disclaimer alleen tevoorschijn komt bij de hele jonge rechten. Waarschijnlijk moet hij er voor alle rechten ingezet worden en dan is het weer wel van belang om te noemen dat het minimum afhangt van de resterende looptijd. Iets van:
de afkoopsom kan niet lager uitvallen dan de erfpachtgrondwaarde, waartegen uw erfpachtrecht destijds is uitgegeven, waarbij rekening gehouden wordt met uw resterende looptijd. Zie voor de berekening de Afkoopinstructie
Of is dat te ingewikkeld?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 mei 2017 16:58
Aan: [redacted] (GO); [redacted]
Onderwerp: Re: Hoe wordt de afkoopsom berekend in de rekentool?

Klopt. Maar omdat die tijdvakken nog mindtens 46 jaar lopen, is dat breukdeel minstens 93% van die EPGW. Dus eenvoudshalve kunnen we m.i. met deze tekst volstaan.
Groet
[redacted]
Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 16-05-2017 16:53 (GMT+01:00)
Aan: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted] (GO)" <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Hoe wordt de afkoopsom berekend in de rekentool?

Hoi [redacted],
Klopt je disclaimer wel? Het gaat niet om de eeuwigdurende grondwaarde maar om de grondwaarde voor het resterende voortdurende tijdvak. En hebben we daar nog wel het minumem. Ik was het nl even krijt omdat we de afkoopinstructie van voortdurende rechten immers ook aangepast hebben en overgestapt zijn van grondwaardegebaseerde naar canongebaseerde afkoopsommen. En als daar nog ene minimum aan zit dan zou dat toch niet de erfpachtgrondwaarde zijn, maar een breukdeel van die erfpachtgrondwaarde afhankelijk van de resterende looptijd?
Overigens hebben die recente woningen vaak geen woz, dus hun hele berekening is sowieso al erg indicatief. Maar desondanks is een disclaimer wel zuiver.
Overigens zat ik er nog even over door te denken en eigenlijk is dat minimum best gek. Ik snap het vanuit boekhoudregels, maar zo koopt natuurlijk niemand af en als iemand dat wel doet dan zouden wij diegene als gemeente eigenlijk in bescherming moeten nemen, want dan betaalt hij veel te veel.
Zou je nog even willen kijken wat de disclaimer moet zijn. Iets in de trant van::
-Voortdurende afkoopsom kan niet lager zijn dan breukdeel van grondwaarde bij uitgifte OF
-Totale afkoopsom kan niet lager zijn dan grondwaarde bij uitgifte (voortdurend dan wel eeuwigdurend)
Groet [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 16 mei 2017 16:38
Aan: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e 5.1. 5.1.2e (GO); 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Hoe wordt de afkoopsom berekend in de rekentool?

Hoi 5.1.2e,

Dit probleem speelt in de praktijk vrijwel alleen maar bij woningen die in 2014, 2015, 2016 of 2017 zijn uitgegeven tegen extreem lage AB2000-canonpercentages.

Dus de disclaimer is alleen nodig bij canonbetalende rechten met AB2000, waarbij het tijdvak eindigt in 2064 of later. Dus hoeft alleen getoond te worden bij de volgende rechten:

- ∀AB2000
- ∀Canonbetalend
- ∀CHET in 2064 of later.

De disclaimer zou dan luiden:

Let op; de eeuwigdurende afkoopsom kan niet lager uitvallen dan de erfpachtgrondwaarde, waartegen uw erfpachtrecht destijds is uitgegeven. Daardoor kan de eeuwigdurende afkoopsom hoger uitvallen dan het hierboven genoemde bedrag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1. 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 12 mei 2017 09:22
Aan: 5.1. 5.1.2e (GO); 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Re: Hoe wordt de afkoopsom berekend in de rekentool?

Hoi 5.1.2e,

Je hebt gelijk. Er geldt inderdaad dat de afkoopsom niet lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte in voortdurende erfpacht.

Ik vrees dat we dat niet in de uitkomsten kunnen verwerken maar er zou wel een opmerking bij de uitkomst geplaatst moeten worden.

@5.1.2e: kun jij aangeven welke zin we in de rekentool bij de uitkomst moeten opnemen om dit af te dekken?

Groet 5.1.2e

Op 12 mei 2017 om 09:13 heeft 5.1. 5.1.2e (GO) <5.1.2e@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Hoi 5.1.2e,
>
> Nu de rekentool weer operationeel heb ik in de wandelgangen het volgende voorbeeld gehoord. Iemand heeft recentelijk een nieuwbouwwoning gekocht. Buurman met dezelfde woning heeft bij uitgifte de canon afgekocht voor € 50.000 (en dat is dus de boekwaarde bij uitgifte) maar zij betaalt canon. Uit de rekentool komt nu dat de canon (voortdurend en eeuwigdurend deel) afgekocht kan worden voor € 27.000.
>
> De hoofdregel is dat de afkoopsom de contant gemaakte canon is maar er is een uitzondering op die hoofdregel dat dat de afkoopsom minimaal de boekwaarde is. Voor de inspraak was er nog de regel dat de afkoopsom na canonherziening einde tijdvak minimaal de nieuw vastgestelde grondwaarde is maar die afspraak is in overleg met 5.1.2e eruit gehaald. Zit die uitzondering op de hoofdregel dat de afkoopsom minimaal de boekwaarde is bij uitgifte ook in de rekentool? Dat is voor recent uitgegeven rechten wel van belang.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> 5.1. 5.1.2e
> Financieel beleidsadviseur
> Erfpacht en Uitgifte
> Grond en Ontwikkeling
> Gemeente Amsterdam
> T 5.1.2e
> M 5.1.2e
> 5.1.2e@amsterdam.nl
> Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam