05080

To: 5.1.2 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Wed 10/26/2016 1:30:07 PM
Subject: RE: stuk voor financiele werkgroep
Received: Wed 10/26/2016 1:30:07 PM
20161016 - prototype III Overstapregeling.docx

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Bijgaand het laatste concept van de overstapregeling (prototype III). Voor vaststelling hebben we voor de Financiële werkgroep vragen over plaats van de vastlegging van de gegevens, die nodig zijn om de canon en erfpachtgrondwaarde bij overstap te bepalen: overstapregeling of grondprijsbeleid. Deze vragen heb ik in de overstapregeling als opmerkingen bij de huidige concepttekst opgenomen.

Blz. 3 artikel 2: Besproken in Financiële werkgroep van 6 oktober. In definities zijn de begrippen buurtstraatquote en buurtquote uit prototype I en II geschrapt. In artikel 12 is alleen de hoofdlijn opgenomen: canon = erfpachtgrondwaarde x canonpercentage. De wijze van berekening van de erfpachtgrondwaarde moet in het grondprijsbeleid uitwerking krijgen. Op dit moment is de definitie van de WOZ-waarde nog gehandhaafd in samenhang met artikel 13 (blz. 9), waarin de peildata zijn vastgelegd voor WOZ-waarde en canonpercentage, die bij de bepaling van de erfpachtgrondwaarde voor wonen worden aangehouden. Het voordeel voor handhaven van artikel/peildata is, dat opname de erfpachter zekerheid biedt over de dataset, die in samenhang met de datum van zijn aanvraag bepalend is voor de in het grondprijsbeleid inhoudelijk geregelde wijze van bepaling van de erfpachtgrondwaarde en de canon.. Nadeel van handhaven is uiteraard, dat de gemeente beperkter is in haar vrijheid om snel in te kunnen spelen op vanuit haar perspectief wenselijke wijzigingen. Als tegenhanger is het voordeel van schrappen de vergrootte flexibiliteit doordat het grondprijsbeleid eenvoudiger aanpasbaar is met een nagenoeg directe inwerkingtreding. Nadelen van schrappen vanuit perspectief van de erfpachter zijn, dat × het grondprijsbeleid minder (niet op toepassingsniveau) bekend / inzichtelijk is.en × schrappen hem zekerheid ontneemt op de voor bepaling van de erfpachtgrondwaarde te hanteren uitgangspunten en × het de tijd verkort waarop hij bij wijziging van het beleid gebruik kan maken van een overgangsbeleid.

Meer in de sfeer van verificatie heb ik bij artikel 11 lid 3 onder a op blz. 9 nog een opmerking over de toepassing van het canonpercentage, die bij bijvoorbeeld een bestemmings- of bebouwingswijziging na overstap heeft te gelden. De nu opgenomen regeling is voordelig voor de erfpachter omdat de canonverhoging naar zijn huidige voortdurende voorwaarden hoger uitvalt dan bij het canonpercentage dat voor de AB2016 geldt (2,39% ten opzichte van 2,90% tot 4,50%), terwijl de periodieke aanpassing (vaste canon of indexering op afstand) gematigder bliift dan onder de AB2016 (volledige inflatiecorrectie).

Kan jij dit verder met 5.1.2e afstemmen en voor verspreiding zorgen?

Groeten en dank,

5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e
Verzonden: woensdag 26 oktober 2016 09:29
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: stuk voor financiele werkgroep

Hoi 5.1.2e,
Wanneer kan ik het stuk over de overstap voor de financiële werkgroep ontvangen? Dit overleg is morgenochtend om 9 uur vandaar dat ik nog even deze herinnering mail! ☺
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

61003

5.1.2e @amsterdam.nl

M. 5.1.2e

05080 5.1.2e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Vernieuwing erfpachtstelsel

De gemeente Amsterdam is het erfpachtstelsel aan het vernieuwen. In juli 2016 heeft Amsterdam eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen 2016) ingevoerd. Vooralsnog geldt eeuwigdurende erfpacht alleen voor nieuwe uitgiften: grond waarover de gemeente nog erfpachtafspraken moet maken (toekomstige nieuwbouw en zelfbouw). Voor bestaande erfpachters blijven de gemaakte afspraken van kracht. Op dit moment wordt gewerkt aan een Overstapregeling. In het najaar van 2016 heeft u de mogelijkheid uw mening te geven over deze regeling tijdens een inspraakperiode. Definitieve besluitvorming over de regeling staat gepland voor maart 2017. Overstappen is altijd vrijwillig. Meer informatie vindt u op **www.amsterdam.nl/erfpacht**. U kunt zich hier ook abonneren op onze nieuwsbrief.