To: (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) , (10)(2e) van[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e) , (10)(2e)
Sent: Tue 9/1/2015 10:21:45 AM
Subject: RE: laatste vraag....
Received: Tue 9/1/2015 10:21:00 AM

Hoi (10)(2e),
Voor zover bij splitsingen sprake is van een bestemmingswijziging huur koop, is de herziening al in de ABCD-formule geregeld. Als bestemming voor en na splitsing gelijk zijn, zou de ABCD-formule toepassing missen. Daarom viel splitsing in de voorgaande versie niet onder de ABCD-, maar de XY-formule. Dat zou leiden tot een integrale herziening (hetgeen neerkomt op een CHET). Aangezien splitsing meer een bij huurwoningen "normaal" te achten beheershandeling betreft (en niet a priori speculatief gedrag), werd integrale herziening gezien als te zwaar en niet in lijn met het bestuurlijk uitgangspunt geen CHET. Probleem met het onderbrengen van de splitsing zonder bestemmingswijziging in de ABCD-formule is dat er in het huidige grondprijsbeleid geen hogere grondwaarde geldt bij door splitsing vrij verkoopbare rechten. Dat verschil bestaat echter wel. Vandaar dat we alsnog aan de werking van de ABCD-formule hebben toegevoegd, waarbij we ons realiseren dat toepassing eerst aan de orde kan zijn als we het grondwaardeverschil kunnen onderbouwen en van het grondprijsbeleid deel laten uitmaken..
Kortom: je hebt gelijk:

- B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de gewijzigde bebouwing en/of de gewijzigde bestemming en/of het gewijzigde gebruik en/of de uit splitsing te vormen rechten;

- C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing en/of de toegestane bestemming en/of het toegestane gebruik en/of de vóór splitsing bestaande rechten;

Groeten,
(10)(2e)

Van: (10)(2e) , (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 1 september 2015 11:00
Aan: (10)(2e) , (10)(2e); (10)(2e) , (10)(2e)
CC: (10)(2e) , (10)(2e); (10)(2e) , (10)(2e) van
Onderwerp: laatste vraag....
Urgentie: (10)(2e)

Hoi (10)(2e),
Nog een laatste vraag mbt art. 13, lid 4. In de laatste versie is hierin een verwijzing toegevoegd naar splitsing zoals bedoeld in art. 11. In de uitwerking van de daarop volgende formule zie ik niets van die 'splitsing' terug....
Is dat niet nodig?
Dank en groeten,
(10)(2e)

Artikel 13 Herziening canon bij het verlenen van vrijstelling of toestemming

1. a. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke vrijstelling of toestemming van de gemeente nodig om af te wijken van de verplichtingen, verboden en termijnen die staan in de volgende artikelen:
∀ artikel 4 bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel,
∀ artikel 5 overdracht voor ingebruikname,,
∀ artikel 9, gebruik volgens de bestemming,
∀ artikel 10 instandhouden van de opstallen,
∀ artikel 11 splitsen en samenvoegen van de erfpacht, en
∀ artikel 12 ondererfpacht.

b De gemeente kan aan het verlenen van deze vrijstelling of toestemming voorwaarden verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld in dit artikel.

2. De gemeente verleent alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming als:

a. verlening past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verlening verzet, en

b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de vrijstelling of toestemming zijn gesteld. Deze overeenstemming moet dan blijken uit een onvoorwaardelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming.

3. De gemeente kan de canon herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert ten gevolge van de vrijstelling of toestemming die de gemeente op grond van de Algemene Bepalingen verleent.

4. Als de afwijking van de in lid 1 bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen betrekking heeft op:

a. een gevraagde vrijstelling met het oog op een wijziging van de bebouwing, bestemming of het gebruik of met het oog op een

splitsing zoals bedoeld in artikel 11, wordt de herziene canon berekend door toepassing van de formule:
A + (B - C) x D, waarin voorstelt:

∀ A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon eeuwigdurend is afgekocht, dan wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht.

∀ B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de gewijzigde bebouwing en/of de gewijzigde bestemming en/of het gewijzigde gebruik;

∀ C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing en/of de toegestane bestemming en/of het toegestane gebruik;

∀ D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype (indexering of vast) dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

b. een gevraagde vrijstelling of toestemming die anders is dan bedoeld onder lid 4a, wordt de nieuwe canon berekend door toepassing van de formule:
X x Y, waarin voorstelt:

∀ X de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing, bestemming en het gebruik;

Y het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype (indexering of vast) dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

5. Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, wordt de canon niet gewijzigd. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert. De gemeente bepaalt of hiervan sprake is.

6. Als de erfpachter zich niet kan vinden in de hoogte van de wijziging van de canon, kan hij dit gemotiveerd aangeven bij een commissie die de gemeente instelt.

7. De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de tussen partijen overeen te komen datum waarop de erfpachter:

a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik start, of

b. van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan maken.