To: [redacted] [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted], [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Fri 11/10/2017 10:55:54 AM
Subject: RE: transformatie en direct opvolgende overstap naar eeuwigdurende erfpacht
Received: Fri 11/10/2017 10:56:00 AM

[redacted],
Ben grotendeels akkoord, maar één di g weet ik niet zeker. Dat is:
EPGW x 0,75 (overstappremie) = overstap EPGW x 2,39% (canonpercentage AB2016) = afkoopsom 2067 tot oneindig, die netto constant naar 2017 moet worden gemaakt.
Door de overstappremie is EPGW (eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde) bij stap 1 iets hoger dan som van afkoopsom 50 jaar plus afkoopsom 2067 tot eeuwigdurend.
Ik durf niet te zeggen, of dan bij Overstap ook de EPGW van de VH (in 2017) moet worden genomen, of dat we dan een EPGW afleiden van de (benaderde) WOZ-waarde 2014?
@ [redacted]: kun jij daar uitsluitsel over geven?
Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 09:31
Aan: [redacted], [redacted]
Onderwerp: FW: transformatie en direct opvolgende overstap naar eeuwigdurende erfpacht
Hoi [redacted], wil je checken of onderstaande klopt wat ik schrijf. Gaat om 1) transformatie middels vervroegde herziening naar wonen en 2) direct opvolgend een overstap naar AB 2016.
Dank en groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 november 2017 18:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van
Onderwerp: transformatie en direct opvolgende overstap naar eeuwigdurende erfpacht
Hoi [redacted] en [redacted],
Ik ben langs [redacted] gelopen om helder te krijgen hoe we een overstap direct na transformatie (vervroegde herziening i.c.) moeten doorrekenen. Volgens haar gaat het als volgt:
Stap 1 – vervroegde herziening (in dit geval, dit heb ik ook vanmiddag toegelicht)
Programma x toepasselijke grondwaarden x 0,9 = erfpachtgrondwaarde (EPGW). Verschillende betaalopties:
1) afkoopsom 50 jaar (2017-2067) = EPGW x ca. 73%
2) canonbetaling: EPGW x 3% (jaarlijks geïndexeerde canon); EPWG x 2,9% (10-jr vaste canon) en EPGW x 3,25% (25-jr vaste canon).
Ga even voor gemak uit van afkoopsom, dat gaf [redacted] vanmiddag ook aan in het overleg.
Stap 2 – vrijwillige overstap (direct opvolgend, dus zelfde ingangsdatum) naar AB 2016
Voorwaarde: uitsluitend voor woonbestemmingen.
EPGW x 0,75 (overstappremie) = overstap EPGW x 2,39% (canonpercentage AB2016) = afkoopsom 2067 tot oneindig, die netto constant naar 2017 moet worden gemaakt.
Door de overstappremie is EPGW (eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde) bij stap 1 iets hoger dan som van afkoopsom 50 jaar plus afkoopsom 2067 tot eeuwigdurend. Voormelde (overstappremie, die je niet bij nieuwe uitgifte AB 2016 krijgt), plus de depreciatie bij wijziging bestaande rechten (die je niet bij uitgifte AB2016 krijgt), plus de normaliter hogere grondwaarde per m2 bij nieuwe uitgifte AB 2016 (omdat stiko dan stiko nieuwbouw betreft en bij wijziging bestaande rechten gaat het om herbouwkosten incl. sloopkosten), maakt dat vrijwillige overstap naar AB 2016 bij woonbestemmingen m.i. niet nadeliger is dan puur nieuwe uitgifte AB2016.
Als de overstap later in de tijd plaatsvindt, dan wordt de EPGW op een andere wijze berekend dan nu bij transformatie, namelijk middels WOZ/BSQ methodiek.
Om zeker te zijn, lijkt het mij goed om dit nog een keer te verifiëren bij TAG.
[redacted],
[redacted]
[redacted]
[redacted]
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T: [redacted]
M: [redacted]

00379 [redacted] @amsterdam.nl

652970