To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 7/14/2016 11:47:41 AM
Subject: RE: canonstijging bij overgestapte AB2016-rechten
Received: Thur 7/14/2016 11:47:42 AM

5.1.2e,

Dankjewel voor je reactie, maar...
Volgens mij hoort het toch echt in het beleid voor tussentijdse wijzigingen (en ook, ingeval van afkoop, in de afkoopinstructie), omdat op het moment dat onderstaande casus zich voordoet, er geen sprake meer is van Overstap (omdat-ie al jaren geleden is overgestapt). Het is dan een "gewoon" AB2016-recht dat een wijziging wil, en dat heeft (op dat moment) niet meer met Overstapbeleid te maken (omdat-ie al jaren geleden naar AB2016 is gegaan).
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 14 juli 2016 11:57
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: canonstijging bij overgestapte AB2016-rechten

5.1.2e,

Ik snap het probleem. Deze situatie kan zich mijn inziens niet alleen voordoen bij een bestemmings-en/of bebouwingswijziging maar bij iedere wijziging waaruit een meerwaarde kan ontstaan (bijv. perceeluitbreiding). Wat eventueel in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging opgenomen dient te worden zal ook op een soortgelijke manier bij deze andere beleidsstukken opgenomen moeten worden. Ik vraag me echter af of het aanvullend beleid voor tussentijdse wijzigingen de juiste plek is om dit vast te leggen. Dit hang zo nauw samen met de overstap dat ik van mening ben dat dit eerder in het overstapbeleid hoort.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen:woensdag, donderdag en vrijdag

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 30 juni 2016 11:14
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: canonstijging bij overgestapte AB2016-rechten

5.1.2e,

Voor het VES-beleid best/beb-wijziging hebben we (helaas) nog de volgende complicatie vanuit de Overstap:
In de Overstap krijgt de erfpachter waarschijnlijk de mogelijkheid van "canon straks":

- Hij stapt nu over
- We leggen nu de Overstap-nieuwe canon vast, die ná de CHET-datum zal gaan gelden
- Tot dat moment geldt huidige canon (of afkoop) voor het resterende deel van het lopende tijdvak

Dit leidt tot een complicatie, bij een toek. Best/beb-wijziging van een overgestapt recht met "canon straks":
Voorbeeld 1
Stel, een erfpachtrecht is overgestapt met "canon straks".
Canon tot 2050 blijft € 2.500;
Canon vanaf 2050 wordt € 4.000.
In 2030 komt er een bestemmingswijziging. De meerwaarde leidt tot een canonstijging met € 3.000.
Hoe berekenen we dan die canonstijging?

- canon tot 2050 wordt € 5.500 - canon vanaf 2050 wordt € 7.000

Voorbeeld 2

Stel, een afgekocht erfpachtrecht is overgestapt met "canon straks".
Canon tot 2050 blijft € 0;
Canon vanaf 2050 wordt € 4.000.
In 2030 komt er een bestemmingswijziging. De meerwaarde leidt tot een canonstijging met € 3.000.
Hoe berekenen we dan die canonstijging?

- Voor lopende (afgekochte) tijdvak geldt "afkoop verplicht" (omdat-ie al was afgekocht tot 2050), dus voor 2030-2050 moet er in één keer worden afgekocht, en daarbij komt dat de canon vanaf 2050 € 7.000 wordt

Wellicht moeten we hierover iets opnemen in het VES-beleid best/beb-wijziging ☺ ?
Met vriendelijke groet,
5.1.2e