00639

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Wed 2/1/2017 12:13:27 PM
Subject: RE: vraag over afkoop
Received: Wed 2/1/2017 12:13:28 PM

Dan klopt het inderdaad niet en vind ik dat we dat moeten aanpassen als volgt:

Als de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in lid 1 lager zou zijn dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven, is de afkoopsom (A) gelijk aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
linkedin.com/in/5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 1 februari 2017 13:11
Aan: 5.1.2e 5.1.2e ,1 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: vraag over afkoop
5.1.2e 5.1.2e ,

In de afkoopinstructie staat in punt 3.3 (afkoop eeuwigdurende rechten):

Als de afkoopsom (A) bij toepassing van de formule in lid 1 lager zou zijn dan het bedrag van de erfpachtgrondwaarde op basis waarvan het erfpachtrecht bij de eerste gronduitgifte is uitgegeven, dan wel is overeengekomen bij overstap of conversie naar eeuwigdurende erfpacht, dan is de afkoopsom (A) gelijk aan het bedrag van die erfpachtgrondwaarde.

De reden hiervoor is:
om een speculatiewinst te voorkomen:
Stel, iemand stapt in nov-2017 over, met een canonpercentage van 2,39%. Eeuwigdurende afkoopsom zou zijn € 100.000 en canon ca. € 2.400. Doordat de rente is gestegen, weet hij al dat in 2018 een hoger canonpercentage gaat gelden, van ca. 3,20%.
Wanneer hij - met die voorkennis - zou besluiten om pas in feb-2018 eeuwigdurend af te kopen, zou de afkoopsom op dat moment worden: € 2.400 / 3,20% = € 75.000.
Dan is die € 25.000 verschil snel verdiend, met kennis die op het moment van overstap al aanwezig was.
Dat is niet alleen jammer voor de gemeente (die dan nooit z'n € 100.000 meer binnenkrijgt, maar uiteindelijk opgescheept zit met een overstap met een "extra korting" van 25%), maar ook zuur voor de goedwillende erfpachter, die ook in nov-2017 is overgestapt, maar meteen, ter goeder trouw, een eeuwigdurende afkoopsom van € 100.000 heeft betaald.

Omdat we in het stelsel geen "slimme winsten voor slimme speculanten" willen, hebben we deze bepaling opgenomen. Deze bepaling garandeert de goedwillende afkoper, dat z'n buurman niet veel goedkoper uit kan zijn, door slim gebruik te maken van mazen in het net.
Deze bepaling geldt voor "zuivere" AB2016-rechten die "volledig canonbetalend" zijn (dus niet wanneer bij overstap alleen een aanvullende afkoopsom wordt afgekocht). Die aanvullende afkoopsom kan wel lager zijn dan de EPGW.
Wanneer dit nu onduidelijk en/of onvolledig in de instructie staat, moet dit inderdaad worden aangepast.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

384789

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 1 februari 2017 12:59

00639

Aan: 5.1.2e 5.1.2e .2 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: vraag over afkoop

Nee dat is te laat, ik moet nu eigenlijk weten waarom we in de tekst hebben opgenomen dat de afkoopsom nooit lager mag zijn als de grondwaarde, ook als de grondwaarde op het moment van overstap. Dat klopt niet, is volgens mij een fout in de tekst.

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
linkedin.com/in/ 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 1 februari 2017 12:57
Aan: 5.1.2e 5.1.2e .1 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: vraag over afkoop

5.1.2e 5.1.2e,

Dit klopt voor iedereen waarvoor het huidige tijdvak nog bijv. 10 of 20 jaar is, en daardoor de afkoopsom voor die restant-periode lager is dan de grondwaarde.
Maar voor die categorie, die in 2015-2016 heeft uitgegeven gekregen tegen 0,81%, is het een ander verhaal.

Anders plannen we morgenmiddag om 13.00 uur een halfuurtje?

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 1 februari 2017 12:47
Aan: 5.1.2e 5.1.2e .2 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: vraag over afkoop

Dus dit geldt niet als je overstapt?
Als de grondwaarde een 5.1.2e is kan het best zo zijn dat je maar 30.000 hoeft te betalen door de looptijd van je huidige tijdvak
Dan klopt toch de formulering niet?

5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
linkedin.com/in/ 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 1 februari 2017 12:41
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: vraag over afkoop

Klopt.
Omdat we de tool niet ingewikkeld wilden maken met dingen die bijna niemand weet (zoals de grondwaarde onder z'n erfpachtcontract).
Wanneer we de erfpachtgrondwaarde uit het contract hadden gevraagd, hadden we het risico gelopen dat veel erfpachters die vraag niet konden invullen. Om dezelfde reden hebben we de verlengde afkoop ook buiten de rekentool gehouden.

Bovendien betreft dit in de praktijk alleen die groep erfpachters, die in 2015-2016 nieuw heeft uitgegeven gekregen tegen (bijv.) 0,81%. Voor iedereen die heeft uitgegeven gekregen tegen 2,33% of hoger (alles vóór 2015) speelt dit probleem niet.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

384789

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: woensdag 1 februari 2017 12:35
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e I.: 5.1.2e
Onderwerp: RE: vraag over afkoop

Maar uit de tool komen lagere bedragen, toch?

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 1 februari 2017 12:32
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e I.: 5.1.2e
Onderwerp: RE: vraag over afkoop

Ja, klopt. Om te voorkomen dat we als gemeente een verlies maken op de erfpachtschuld die we, vanaf het moment van uitgifte hebben.

Maar - nog veel belangrijker - ook om een speculatiewinst te voorkomen:
Stel, iemand stapt in nov-2017 over, met een canonpercentage van 2,39%. Eeuwigdurende afkoopsom zou zijn € 100.000 en canon ca. € 2.400. Doordat de rente is gestegen, weet hij al dat in 2018 een hoger canonpercentage gaat gelden, van ca. 3,20%.
Wanneer hij - met die voorkennis - zou besluiten om pas in feb-2018 eeuwigdurend af te kopen, zou de afkoopsom op dat moment worden: € 2.400 / 3,20% = € 75.000.
Dan is die € 25.000 verschil snel verdiend, met kennis die op het moment van overstap al aanwezig was.
Dat is niet alleen jammer voor de gemeente (die dan nooit z'n € 100.000 meer binnenkrijgt, maar uiteindelijk opgescheept zit met een overstap met een "extra korting" van 25%), maar ook zuur voor de goedwillende erfpachter, die ook in nov-2017 is overgestapt, maar meteen, ter goeder trouw, een eeuwigdurende afkoopsom van € 100.000 heeft betaald.

Omdat we in het stelsel geen "slimme winsten voor slimme speculanten" willen, hebben we deze bepaling opgenomen. Deze bepaling garandeert de goedwillende afkoper, dat z'n buurman niet veel goedkoper uit kan zijn, door slim gebruik te maken van mazen in het net.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

5.1.2e I.: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: woensdag 1 februari 2017 12:17
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e I.: 5.1.2e
Onderwerp: vraag over afkoop

Hoi 5.1.2e,
Even een vraag voor jou:
In grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten staat:
De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij uitgifte of overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde.
Klopt dit wel? Ik weet wel dat we dit hadden afgesproken voor nieuwe uitgiften.
Hopelijk heb jij –een snel- antwoord voor ons.
Groeten 5.1.2e