To: 5.1.2e 5.1.2e[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Thur 12/17/2015 12:56:26 PM
Subject: RE: Anti speculatie en juridische check aftopping
Received: Thur 12/17/2015 12:56:27 PM

Hoi 5.1.2e,
5.1.2e is idd dinsdag weer op kantoor.
Ik zal nog even goed naar de anti spec maatregelen kijken of die bij 5.1.2e in het beleid moeten

Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 17 december 2015 11:56
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Anti speculatie en juridische check aftopping

Hey 5.1.2e,

Even ter aanvulling op het overleg van net. Ik zag in de preview van het automatisch antwoord van 5.1.2e dat ze afwezig is tot 22 december. Ik zou haar vragen over de juridische check van de notitie over aftopping maar dat moet dan wachten ben ik bang tot dan. Ik denk trouwens dat bedoelt werd dat dit aan 5.1.2e zou worden voorgelegd.
Verder zou ik nog achter de anti speculatie aangaan en of dit verwerkt was in het beleid. Toegevoegd door anti speculatie is:

a. Bij een bestemmingswijziging van een erfpachtrecht met woonbestemming naar een andere bestemming vormt het vloeroppervlak uit de meest recente erfpachtakte het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe (erfpacht)grondwaarde voor gewijzigde bestemming en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil.

Uit de notitie moeten we (5.1.2e of ik) wat met de maatregelen 6 t/m 9. Maatregel acht is volgens mij verwoord in bovenstaand artikel. Maatregel 9 hoort thuis in het splitsingsbeleid. Over maatregel 7 twijfel ik en 5.1.2e een beetje of het goed gaat en in welk beleidsstuk dit thuis hoort.

maatregel 7: bij een splitsing van een erfpachtrecht met woonbestemming vormt het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gesplitste woningen en wordt de canonverhoging gebaseerd op dit verschil.

Maatregel 7 (Aanvullend erfpachtbeleid)
In het aanvullend beleid zal bij Bebouwingswijzigingen expliciet opgenomen worden dat bij een splitsing van een erfpachtrecht met woonbestemming het vloeroppervlak bij de start van het erfpachtrecht het uitgangspunt vormt voor de bepaling van het verschil met de nieuwe erfpachtwaarde voor de gesplitste woningen. De canonverhoging wordt gebaseerd op dit verschil.
Met deze maatregel wordt voorkomen dat een erfpachter eerst zijn woning zonder bijbetaling uitbreidt, daarna splitst zonder canonverhoging en vervolgens de extra woningen met winst kan verkopen.
Door bij splitsing de woninguitbreiding (=het extra vloeroppervlak t.o.v. uitgifte erfpachtrecht) alsnog af te rekenen wordt voorkomen dat er "gratis" extra woningen gerealiseerd kunnen worden, maar kan de erfpachter wel profiteren van vrijgestelde vloeroppervlakwijziging zolang sprake blijft van één woning.

Ik zelf denk dat dit thuis hoort in het splitsingsbeleid eventueel daar weergeven dat dit een bestemmings- of bebouwingswijziging betreft als dit al nodig is.. Maar wellicht dient dit even besproken te worden.

20150826 BT Uitgewerkt voorstel tegengaan speculatie.pdf
(10)(2g)

Gr. 5.1.2e