00711

To: [redacted]@amsterdam.nl]
From: Rossum, [redacted] van
Sent: Tue 1/17/2017 10:47:39 AM
Subject: RE: tekst voor de rekentool
Received: Tue 1/17/2017 10:47:41 AM

O ja,....
Ik ga natuurlijk niet zomaar voor aftoppen, maar ik wil de logica wel beter begrijpen.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 11:45
Aan: Rossum, [redacted] van
Onderwerp: RE: tekst voor de rekentool

[redacted],
om kwart over 4 komt de wethouder bij het belteam kijken, [redacted] vangt hem daar op.
De herbouwkosten zijn berekent door een bouwkostenbureau en zoals je weet zijn die herbouwkosten hoger uitgevallen dan de berekeningen van de GWC.
Dat betekent dus inderdaad dat een eensgezinswoning van 6 [redacted] marktwaarde ongeveer 120.000 euro zou kosten om te bouwen. Ik heb even een woning van rond de 6 [redacted] opgezocht in amsterdam (kadoelenstraat) en ik kan me best voorstellen dat de herbouwkosten dan niet zo gek zijn.
We zouden [redacted] natuurlijk kunnen vragen om nog eens naar de groep eensgezinswoningen (alleen die kennen die hoge BSQ's omdat ze goedkoper zijn om te bouwen dan appartementen) 70% en hoger te laten kijken of er aanleiding is om die herbouwkosten te verhogen en zo de BSQ te verlagen. Ik vind het aftoppen van een BSQ aan de bovenkant zonder inhoudelijke logica niet verstandig.
Groet,
[redacted]

Van: Rossum, [redacted] van
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 11:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: tekst voor de rekentool

[redacted],
Lekker rustig voor je!
Ik weet niet welk overleg je vanmiddag bij de wethouder hebt.
Ik had het in het opdrachtgeversoverleg nog wat meer over de inhoud willen hebben.
Gisteren ging het alleen om de stellingnames, de communicatie, niet om de inhoud van de bezwaren.
Wat mij opvalt is dat men de bsq principieel te hoog vindt. Oftewel dat het aandeel waarde ontwikkeling dat aan de opstal toekomt te weinig vindt. Dat is op zich een oude discussie. Ik vind bsq's van 80% wel erg hoog en daarmee de herbouwkosten zeer laag. Waarop hebben we de herbouwkosten gebaseerd? En moeten we niet nog een keer naar de uitschieters kijken?
Groet, [redacted].

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 11:15
Aan: Rossum, [redacted] van
Onderwerp: Fwd: tekst voor de rekentool

[redacted],
Ik ga Amsterdam niet halen.
Ik stuur je deze concepten, wellicht zinnig om in het opdrachtgeversoverleg bij stip te staan? Tevens goed om met [redacted] stil te staan bij de voorbeelden voortdurende erfpacht met oud grondprijsbeleid.
Ik ben er ook vanmiddag dus niet bij de wethouder. [redacted] is er wel dus komt natuurlijk goed.
Groet

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]

381297

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 17 januari 2017 10:09:07 CET

00711

Aan: " 5.1.2e .2 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e ə 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e ə 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e 1. 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e e5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e 5. 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e 2 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e 5 5.1.2e 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: tekst voor de rekentool

Collega's

Naar aanleiding van het BT heb ik de volgende teksten gemaakt om te verwerken in de rekentool.

Graag jullie opmerkingen en suggesties:

Wat u moet weten bij het lezen van de rekentool uitkomsten

1

U heeft erfpacht en houdt erfpacht dus uw canon wordt in ieder geval nog 1 keer herzien ook als u niet Overstapt.

U heeft een erfpachtcontract met de gemeente. Het erfpachtcontract wordt doorgaans iedere 50 jaar herzien.

Als u niet overstapt dan krijgt u een nieuw 50 jarig (voortdurend) tijdvak met het daarbij horende canonbedrag. U kunt die canon ook voor 50 jaar afkopen, na 50 jaar wordt de canon opnieuw bepaald.

De hoogte van het canonbedrag wordt, net zoals bij eeuwigdurende erfpacht, bepaald op basis van de marktwaarde van uw woning. Dat betekent dat wanneer een woning ten opzichte flink in waarde is gestegen ook de canon en afkoopsom bij voortdurende erfpacht zullen stijgen. We hebben bij eerdere canonherzieningen gezien dat dit tot aanzienlijke canonsprongen kan leiden.

2

Eerst een keuze maken om wel of niet over te stappen en dan kijken naar de betaalvorm die bij u past.

Uit reacties blijkt dat mensen de keuze om al dan niet over te stappen koppelen aan de hoogte van de afkoopsom terwijl het 2 verschillende keuzes zijn.

Overstappen, hoe weet ik of het interessant is?

Overstappen in 2017 is interessant voor iedereen die denkt dat aan het einde van uw huidige tijdvak

1.de WOZ hoger is dan de WOZ van 1-1-2014

Sinds 2014 is de WOZ in Amsterdam met ruim 28% gestegen. maakt 2014 een aantrekkelijk moment om de erfpachtgrondwaarde vast te pinnen.

2.het canonpercentage hoger is dan het canonpercentage dat in 2017 geldt: 2,39%

De gemeente heeft het canonpercentage met een bandbreedte van 2,39% en 4,35% vastgesteld. Dat betekent dat het canonpercentage nooit lager zal zijn dan 2,39% en dat het canonbedrag in 2017 bepaald wordt op het laagst mogelijke percentage.

Welke betaalvorm past bij mij?

Met overstappen in 2017 leg je de prijs op een gunstig moment vast terwijl je er voor kunt kiezen om de canonbetaling uit te stellen tot het einde van het tijdvak. Afkopen van de toekomstige canon kan natuurlijk ook. Dat kan al in 2017 door vooruitbetaling maar u kunt ook op ieder ander moment in de tijd besluiten om de canon af te kopen. Hoe werkt dat?

381297

1.Canonbetaling

Op het moment dat u overstapt wordt het canonbedrag bepaalt door de erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage van 2,39%. Dit canonbedrag gaat u (aangepast met de werkelijke inflatie) betalen vanaf het moment dat uw huidige tijdvak afloopt. Dat betekent dus dat u kunt overstappen in 2017 met de prijs van 2014, terwijl er in financiële zin niet eerder iets verandert dan aan het einde van uw huidige tijdvak. Als u uw woning verkoopt weet de koper dus precies wat de eeuwigdurende erfpachtkosten zijn en kan de koper een keuze maken om het canonbedrag vanaf het einde van het tijdvak te gaan betalen of de afkoopsom mee te financieren. De koper kan zelf afwegen wat voor hem het meest aantrekkelijk is.

2.Afkoopsom

U kunt er ook voor kiezen om de canon af te kopen door het betalen van een afkoopsom. Dit kunt u doen in 2017, dit bedrag wordt ook aangegeven in de rekentool. U koopt (als u canon betalend bent) zowel uw huidige voortdurende als de toekomstige eeuwigdurende canon af.Afkopen kan echter ook op ieder ander moment. Bijvoorbeeld als uw financiële situatie verandert, of wanneer u uw huis verkoopt en de koper wil afkopen. De afkoopsom is dan te berekenen door het canonbedrag (+werkelijke inflatie) te delen door het actuele canonpercentage. Het canonpercentage is nu op het laagste niveau, als het canonpercentage in de toekomst stijgt zal de afkoopsom relatief gezien lager worden.