Opmerkingen bij rekentool ten behoeve van inspraak van 04-01-2017

➢ openingsscherm:

(1) Aan 1e ? toevoegen huurwoningen, waarvoor maatwerk of afslag geldt (check (10)(2e))

(2) Gebruik is wel mogelijk maar niet betrouwbaar als WOZ beschikking betrekking had op woning in aanbouw. Pas betrouwbaar als woning is betrokken voor 2012 (mijn inschatting; check bij Gemeentebelasting).

(3) 2e ? aanpassen:

Geen of onjuiste WOZ-waarde met peildatum 2014?

Als uw huis pas na 2012 is opgeleverd dan hebt u nog geen goede WOZ-waarde met peildatum 2014. De WOZ waarde heeft dan betrekking op een woning in aanbouw en niet op de opgeleverde en in gebruik genomen woning. In dat geval kunt u zelf een inschatting maken van deze WOZ-waarde. U kunt bijvoorbeeld de WOZ-waarde met peildatum 2015 als uitgangpunt nemen en inschatten of de waarde in 2014 hoger of lager lag.

(4) 3e ? aanpassen

Uw erfpachtgegevens staan in de koopakte of leveringsakte die u bij koop van uw woning op erfpacht bij de notaris hebt ondertekend. Bij de notaris hebt u als het goed is ook een eigendomsbewijs ontvangen van de verkoper van wie u het erfpachtrecht heeft gekocht.

Als u na de koop van uw woning een wijziging heeft aangebracht in uw erfpachtrecht, dan kan het zijn dat de erfpachtvoorwaarden zijn gewijzigd. Dit staat vermeld in de akte van de wijziging of een notariële verklaring.

Als u deze akte(n) niet in uw bezit heeft, dan kunt u deze gegevens op de volgende manieren opvragen:

(5) 4e ? analoog (4).aanpassen of terugverwijzen.

(6) Punt 3 2e aandachtstreepje:AB1994 kent ook uitsluiting indexering.
Dat en geldt met toepassing van moderniseringsbesluit ook voor AB66. Is wel relevant voor correcte bepaling afkoopsom restant lopend tijdvak

(7) Punt 3 4e aandachtstreepje: 10 jaar vaste canon wordt niet geïndexeerd, maar voor komende 10 jaar tegen actueel canonpercentage herzien. Voor de 25 jaar vaste canon geldt zowel indexering van de schaduwgrondwaarde als ander canonpercentage. "geïndexeerd" is daarom niet juist. Voorstel: welk canontype geldt.

(8) 5e ? aanpassen

AB 2000: hoe vaak wordt uw canon geïndexeerd?

Bij de AB 2000 kan de canon op drie verschillende manieren worden aangepast aan de inflatie en/of ontwikkelingen van het canonpercentage:

- *elk jaar (indexering - artikel 7 AB2000))*
- *elke 10 jaar (canonpercentage - artikel 8 AB2000)*
- *elke 25 jaar (indexering en canonpercentage - artikel 9 AB2000)*

In uw koop- of leveringsakte(n) staat welk canontype van toepassing is . Als u deze niet (meer) in huis hebt, kunt u deze informatie op de volgende manieren opvragen:

(9) Voettekst inspraak

Overstapregeling geldt alleen voor voortdurende erfpacht: *Gemeente Amsterdam wil alle erfpachters van een voortdurend erfpachtrecht de mogelijkheid geven om over te stappen naar het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht.*

(10) Voettekst Disclaimer

We controleren niet op feitelijk gebruik maar of het de bestemming, feitelijk gebruik en de vloeroppervlakte overeenkomen met de erfpachtakte(n); zie ook (22)

➢ Scherm Mijn woning

(11) ? WOZ zie (3)

(12) Punt 3: woningtype: nodig ? wordt in rechterkolom opgegeven na invullen postcode en huisnummer

(13) ? appartement Maisonnette

➢ Scherm Mijn erfpachtgegevens

(14) Geen aankruisen maar aanklikken

(15) Voortdurend aan omschrijving AB toevoegen?

(16) AB1966 canon met uitgesloten indexering op basis van onderdeel III moderniseringsbesluit 1990 ontbreekt. Is wel relevant voor correcte bepaling afkoopsom restant lopend tijdvak

(17) AB1994 canon met uitgesloten indexering op basis van art. 9 ontbreekt. Is wel relevant voor correcte bepaling afkoopsom restant lopend tijdvak

(18) bij AB1994 met canonbetaling of niet verlengde afkoop Pop-up scherm verlengd afkopen uitbreiden tenzij totaal afkoopsommen altijd lager is (check Michiel/Elof)
Met deze rekentool wordt voor u ook een afkoopsom berekend, mocht u de canon voor altijd willen afkopen. In die afkoopsom is afkoop van de huidige canon voor de resterende looptijd van uw huidige tijdvak tot 2044 meegenomen. De mogelijkheid van een eventuele verlengde afkoop van uw huidige tijdvak tot 2094 is niet meegenomen. Als ervoor kiest om eerst verlengd af te kopen, dan wordt de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht voor de periode vanaf 2044 lager, maar moet u wel een aparte afkoopsom voor het tot 2094 verlengde tijdvak voldoen. Of het totale bedrag van de afkoopsommen voor verlengde afkoop en opvolgende eeuwigdurende afkoop voor u voordeliger uitvalt moet apart worden bepaald.

(19) Punt 7 bij AB2000 met canonbetaling

Bij de AB 2000 kan de canon op drie verschillende manieren worden aangepast aan de inflatie en/of ontwikkelingenvan het canonpercentage. Geef hieronder aan welk canontype op uw erfpachtrecht van toepassing is.

- *Jaarlijks (indexering – artikel 7 AB2000)*
- *Elke 10 jaar (canonpercentage – artikel 8 AB2000)*
- *Elke 25 jaar (indexering en canonpercentage– artikel 9 AB2000)*

In uw koopakte of leveringsakte staat welk canontype van toepassing is.. Als u dit document niet meer in huis hebt, kunt u bellen naar het gemeentelijk informatienummer 14 020.

(20) Pop-upscherm bij canonbetaling 10 of 25 jaar vaste canon

U heeft aangegeven dat uw canon elke 10 jaar wordt geïndexeerd.
Het is daarom niet mogelijk om met deze rekentool een afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht te berekenen.
Wél kunt u berekenen wat de nieuwe (= eeuwigdurende) canon voor de periode vanaf 2044 zal worden.

- *Om de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht te kunnen berekenen moet ook de afkoopsom van uw huidige voortdurende tijdvak worden berekend.*
- *Deze kunnen we niet met deze rekentool berekenen.*
- *Zodra de Overstapregeling is vastgesteld en u overweegt over te stappen, zullen we voor u de afkoopsom berekenen.*

Vul de rekentool verder in om de nieuwe (=eeuwigdurende jaarlijkse canon te berekenen.

➢ Scherm Indicatie overstapkosten

(21) Optie 1: Jaarlijkse canonbetaling

U stapt meteen in 2017 over, maar u betaalt de nieuwe canon na afloop van uw huidige tijdvak, dus vanaf 2044.

Uw canon vanaf 2044 komt met de huidige gegevens uit tussen: € 2.635 en € 3.011 (prijspeil 2017)

Wat u verder moet weten:

- *Tot 2044 (het einde van uw huidige tijdvak).gelden de canonafspraken uit uw huidige erfpachtcontract.*

Uw oude canonafspraken veranderen alleen als u een wijziging aanbrengt in uw erfpachtrecht (zoals een bestemmingswijziging).

- *De nieuwe (=eeuwigdurende) canon zal vanaf 2018 jaarlijks worden aangepast met de inflatie.*
- *De nieuwe, geïndexeerde canon is verschuldigd vanaf op 2044 (na het einde van uw huidige tijdvak).*
- *Uw nieuwe canon verandert alleen als u een wijziging aanbrengt in uw erfpachtrecht (zoals een bestemmingswijziging).*

(22) Optie 2: eenmalige afkoopsom: in berekeningen wordt verwezen naar de afkoopinstructie die wel bekend is gemaakt, maar op zich geen onderwerp van inspraak is. Omdat er anders dan vrijgave geen bestuurlijk besluit is, moet de disclaimer worden aangevuld (incl. (10):
U kunt geen rechten ontlenen aan de uitkomsten van deze rekentool. Het zijn slechts indicaties op basis van de door u ingevoerde gegevens. Een definitieve berekening is pas mogelijk als de Overstapregeling, de Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten en de afkoopinstructie zijn vastgesteld door het gemeentebestuur en als uw gegevens gecontroleerd zijn op volledigheid. De gemeente controleert dan ook of het feitelijk gebruik overeenstemt met de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming, toegestane gebruik en de vloeroppervlakte.

(23) Optie 2 eenmalige afkoop: vermelding prijspeil afkoopsom inconsistent.

(24) Optie 2 eenmalige afkoop bij AB1994 met canonbetaling in huidig tijdvak
Zwarte tekst sluit niet aan op gegeven van canonbetaling. Daarom aanpassen en aan te passen rode tekst) overhevelen naar Wat u verder nog moet weten:
U betaalt direct bij overstap een afkoopsom, zodat u nooit meer canon hoeft te betalen
In de hieronder opgenomen afkoopsom is afkoop van de huidige canon voor de resterende looptijd van uw huidige tijdvak tot 2044 meegenomen.
Uw afkoopsom komt met de huidige gegevens uit tussen: **€** 92.911 en **€** 101.110 **(prijspeil 2017)**
Wat u verder moet weten:

- *Afkoop is voor altijd. U krijgt nooit meer een erfpachtrekening, tenzij u zelf een wijziging aanvraagt (zoals een bestemmingswijziging).*
- *U heeft aangegeven dat de AB 1994 voor u geldt en dat u nu de canon jaarlijks betaalt. Dat betekent dat u nog recht heeft op verlengde afkoop binnen uw huidige afspraken. Als u ervoor kiest om eerst verlengd af te kopen, dan wordt de hiervoor opgenomen afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht voor de periode vanaf 2044 lager. maar moet u wel een aparte afkoopsom voor het tot 2094 verlengde tijdvak voldoen. Of het totale bedrag van de afkoopsommen voor verlengde afkoop en opvolgende eeuwigdurende afkoop voor u voordeliger uitvalt moet apart worden bepaald. Als de Overstapregeling is vastgesteld en u overweegt over te stappen, dan zullen we voor u graag berekenen wat de totale afkoopsom is in geval van verlengde afkoop.*

(25) Optie 2 eenmalige afkoop bij AB1994 met canonbetaling in huidig tijdvak
specificatie berekening afkoopsom ontbreekt:

(26) Optie 2 eenmalige afkoop bij AB1994 met afkoop lopend, niet verlengd tijdvak
In lijn met (24) rode tekst aanpassen en overhevelen naar Wat u verder nog moet weten:
Wat u verder moet weten:

- *Afkoop is voor altijd. U krijgt nooit meer een erfpachtrekening, tenzij u zelf een wijziging aanvraagt (zoals een bestemmingswijziging).*
- *U heeft aangegeven dat de AB 1994 voor u geldt. Dat betekent dat u misschien nog recht heeft op verlengde afkoop binnen uw huidige afspraken. Als u ervoor kiest om eerst verlengd af te kopen, dan wordt de hiervoor opgenomen afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht voor de periode vanaf lager. maar moet u wel een aparte afkoopsom voor het tot 2094 verlengde tijdvak voldoen. Of het totale bedrag van de afkoopsommen voor verlengde afkoop en opvolgende eeuwigdurende afkoop voor u voordeliger uitvalt moet apart worden bepaald. Als de Overstapregeling is vastgesteld en u overweegt over te stappen, dan zullen we voor u graag berekenen wat de totale afkoopsom is in geval van verlengde afkoop..*

Optie 2: Eenmalige afkoop bij AB2000 met canonbetaling 10 of 25 jaar vaste canon

U heeft aangegeven dat de AB 2000 voor u gelden en dat uw canon voor 10 of 25 jaar is vastgezet. Daarom is het niet mogelijk een afkoopsom te berekenen. Als de Overstapregeling is vastgesteld en u overweegt over te stappen, dan zullen we voor u graag de afkoopsom berekenen. Bij overstap hoeft u na betaling van die afkoopsom nooit meer canon te betalen