05086

To: 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e@amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e van[5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Fri 10/27/2017 8:00:18 AM
Subject: Re: Projectontwikkelaarsregeling AB2000 bij overstap
Received: Fri 10/27/2017 8:00:19 AM

Gisteren te snel afgeraffeld. Door drempel in afkoopsom samengaan uitgifte en overstap nader verkennen. Keuze voor afloop bij uitgifte lijkt nadelig uit te pakken.
To be continued . . . . **

Verzonden vanaf mijn smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: "5.1.2e, 5.1.2e"
Datum: 26-10-17 19:19 (GMT+01:00)
Aan: "5.1.2e, 5.1.2e"
Cc: "5.1.2e, 5.1.2e van"
Onderwerp: Projectontwikkelaarsregeling AB2000 bij overstap

Hoi 5.1.2e,

In vervolg op en ter uitwerking van onze verkenning gisteren alles op een rijtje:

1. In het besluit van juni 2016 tot invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften is ten aanzien van contractvorming die is gestart onder het voortdurende erfpachtstelsel en die op 1 juli 2016 nog niet tot uitgifte heeft geleid, bepaald dat de contractvorming wordt voorgezet op basis van voortdurende erfpacht. Dat wil zeggen overeenkomstig de model-erfpachtaanbieding/-bevestiging die op die contractvorming van toepassing was. Ten aanzien van de (primair ten behoeve van koopwoningen bedoelde) projectontwikkelaarsregeling houdt dat kort gezegd in, dat de (economische) uitgifte aan de ontwikkelaar plaats vindt op basis van de indexcanon, waarna de koper (erfpachter-bewoner) bij levering (respectievelijk vestiging) van zijn tot woning bestemde erfpachtrecht eenmalig de gelegenheid heeft in afwijking van de indexcanon te kiezen voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel voor afkoop van het eerste tijdvak.

2. De overstapregeling biedt erfpachters (anders dan corporaties) van woningen de mogelijkheid van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht over te stappen. Daarbij wordt de voortdurende erfpacht over het lopend tijdvak financieel uitgediend volgens het bij overstap geldende regime (AB + canontype / afkoop).. Voor de opvolgende eeuwigheid heeft de erfpachter de keuze de bij overstap bepaalde en voor inflatie gecorrigeerde canon te betalen of deze bij overstap of later af te kopen. Bij canonbetalende rechten kan de erfpachter er ook voor kiezen de lopende canonverplichting af te kopen. Aangezien bij nieuwbouwwoningen nog geen WOZ-waarde is vastgesteld en regelmatig ook een BSQ ontbreekt, worden deze waarden in maatwerk bepaald.

3. Voor AB2000-projecten die na de inwerkingtreding van de overstapregeling tot eerste uitgifte komen, is de vraag waartoe uitvoering van de lopende, voortdurende erfpachtovereenkomst inclusief de daarin opgenomen projectontwikkelaarsregeling heeft te leiden als deze met de overstapregeling wordt gecombineerd. Nog los van communicatieve aspecten geldt dat de uitgangspunten van × nakomen erfpachtovereenkomst, × het na overstap uitdienen van de lopende voortdurende canonverplichtingen, × de verschillende grondslagen in het grondprijsbeleid eerste uitgifte en het grondprijsbeleid bestaande bouw en × het aangepaste afkoopbeleid:

    a. zich verzetten tegen levering/vestiging van een erfpachtrecht op naam van kopers/erfpachters onder de AB2016 met directe ingang van de eeuwigdurende canon op basis van het overstapbeleid.

VON-prijs	volgens prijslijst	€ 350.000	€ 350.000		WOZ-waarde
			€ 105.000	BSQ 30,00%	Grondwaarde eigendo
Erfpachtgrondwaarde	toedeling uit lumpsum	€ 100.000	€ 94.500	depre -10,00%	Erfpachtgrondwaarde
Canon	3,00%	€ 3.000	€ 1.694	canon% 2,39% premie -25,00%	Canon
Afkoopsom 50 jaar	controle ondergrens	€ 72.465	€ 70.875	controle ondergrens	Afkoopsom ∞
		€ 100.000	€ 94.500		

61094

b. zich niet verhouden met een opzet, waarin de ontwikkelaar na eerste uitgifte overstapt en zijn kopers alsnog de keuze biedt voor hun betalingsverplichting over het eerste voortdurende en het opvolgend eeuwigdurende tijdvak omdat overstap eerst mogelijk is van een volledig bepaald erfpachtrecht

Ook staat de opzet op gespannen voet met het doel van de PO-regeling alle keuzen bij de koper te laten (hetgeen mede overweging is geweest overstap door corporaties buiten het toepassingsbereik van de overstapregeling te houden).

Dit geldt nog los van complexiteit van uitvoerbaarheid, capaciteitsbeslag en foutgevoeligheid doordat 2 team uitvoering geven.

c. De beide regelingen logisch combinerend leidt er toe, dat elke eerste koper van een tot woning bestemd erfpachtrecht bij levering/vestiging kiest voor × voortzetting van betaling van de indexcanon, dan wel × een 10 of 25 jaar vaste canon of × afkoop van het eerste tijdvak. Opvolgend kan de koper kiezen al-dan-niet over te stappen op basis van maatwerk.

4. Ook in die laatste opzet, zal het communicatief nog een forse inspanning vormen om aan kopers/erfpachters uit te leggen hoe bedragen zich verhouden (nog afgezien van hoe we omgaan met de drempel in afkoopsommen als de berekende waarde onder het niveau van de grondwaarde bij uitgifte komt; zie mijn eerdere mail hierover).

VON-prijs	volgens prijslijst	€ 350.000	
Erfpachtgrondwaarde	toedeling uit lumpsum	€ 100.000	waarom is de grondwaarde voortdurend hoger dan de erfpachtgr
Canon	3,00%	€ 3.000	waarom is de canon voortdurend veel hoger dan de canc
Afkoopsom 50 jaar	controle ondergrens	€ 72.465	
		€ 100.000	waarom moet ik voor eeuwigdurende afkoop nog bijbetalen te
			berekende afkoopsom voortdurend naar de hogere grondwaarde v

5. Dit soort problemen spelen in essentie ook voor individuele zelfbouw / samen in het klein, maar daar zitten we korter op en kunnen we ook makkelijker voorlichting geven. Bij projectontwikkelaars kunnen we wel informatie aanreiken, maar zijn we niet met de kopers/erfpachters in gesprek)

Groeten,

5.1.2e