To: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)
ten[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (GO)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 3/27/2017 1:37:53 PM
Subject: RE: canonpercentage vastgeklikt
Received: Mon 3/27/2017 1:37:54 PM

Hoi (10)(2e),

Leuker kunnen we het niet maken, maar . . . . . één van de consequenties van de keuze "geen mes op de keel" is inderdaad dat erfpachters de vrijheid hebben hun moment van overstap te kiezen op basis van de gunstigste parameters. Voor zover overstap het alternatief van CHET is, kan dat er toe leiden dat overstap voordeliger is dan CHET. Voorwaarde is wel dat overstap en CHET samen oplopen. In de overstapregeling hebben we aan CHET ook een overstapaanbieding verbonden, waardoor de erfpachter het moment van die overstap-aanbieding maar beperkt kan sturen (binnen het tijdsframe van CHET en hardheidsclausule). Als de erfpachter dat heeft een los aangevraagde overstap pas 50 jaar later materieel effect.

Voor wat betreft afkoop lijkt het bevriezen van de parameters bij overstap mij ook het bevriezen van de parameters voor de bepaling van de afkoopsom. Dat de afkoopsom bij een gestegen rente daarna op overstapdatum+1 voordeliger uitpakt kunnen we inderdaad niet voorkomen, maar dat geldt evenzeer voor erfpachters die in 2017 overstappen op basis van canonbetaling en op 1 januari 2020 (alsnog) af willen kopen. Bij overstap zal de afkoopsom (nagenoeg?) altijd hoger zijn dan de historische grond-/boekwaarde die we als ondergrens hebben opgenomen. Tegen die achtergrond zal ook een nieuw college weinig aangrijpingspunten vinden tot intrekking zonder daarbij een redelijke overgangstermijn (tot 31-12-2019) in acht te nemen; de gemeente heeft weliswaar een financieel belang, maar dat betreft een meeropbrengst en geen dreigend verlies.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 27 maart 2017 14:56
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) (GO); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: canonpercentage vastgeklikt

Hoi (10)(2e),

Dit vind ik een lastig besluit. Stel dat de rente in 2018 of 2019 sterk stijgt, dan geef je op dat moment een marktcontraire Overstap weg. Probleem is dan dat een Overstap veel goedkoper kan uitvallen dan bijv. een gelijktijdige CHET-aanbieding die tegen het dan actuele canonpercentage plaatsvindt.
Dat betekent ook, dat de Afkoopinstructie op dat moment (bij overstap) deels buiten werking moet worden gezet.
Want stel dat in 2019 het canonpercentage 3,59% is (= 2,39 x 150%). Dan geldt bijv. Overstap:
Overstapgrondwaarde = € 300.000
Canon (2,39%) = € 7.170
Afkoop tegen actueel canonpercentage 3,59% = € 200.000
Afkoop tegen 2,39% = € 300.000
Je wilt natuurlijk niet dat mensen op het overstapmoment veel goedkoper eeuwigdurend kunnen afkopen, dan wat dan de overstapgrondwaarde is…

In dat geval moet een nieuw College, indien de rente sterk zou stijgen, overwegen of ze wellicht in juni 2017 genomen besluit, van overstappen tot 2020 op de 2017-cijfers, moet aanpassen.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: maandag 27 maart 2017 14:15
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (GO); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e)

Onderwerp: canonpercentage vastgeklikt

Beste heren,
Tijdens ons werkgroepoverleg van afgelopen donderdag hebben we gesproken over de vraag of het canonpercentage tot 2020 "vastgeklikt" is of niet. Ik heb dit vanochtend in het kernteam besproken en hieruit is gekomen dat de wethouders overeen gekomen zijn dat erfpachters tot 2020 (om precies te zijn tot en met 31-12-2019) kunnen overstappen op basis van de voorwaarden die ook in 2017 gelden. Dit geldt niet alleen voor de WOZ waarde van 2014 (of die van 2015 als die lager is) en de BSQ, maar ook voor het canonpercentage van 2,39% dat dus voor overstappers vastgeklikt blijft tot 2020. Wel geldt er vanaf 1-1-2017 een indexatie op de canon. Dit is hoe we het in de stukken gaan opnemen. Mochten jullie hier nog iets van vinden dan hoor ik het graag.
Groet (10)(2e)