03555

To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Mon 12/8/2014 2:44:45 PM
Subject: RE: Zienswijze SEBA op concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht
Received: Mon 12/8/2014 2:44:46 PM

5.1.2e,

Momenteel werk ik thuis en heb daardoor niet het SEBA dossier (dagvaarding van SEBA!) bij de hand. Uit het hoofd kan ik wel zeggen dat, wat de waardebepaling betreft, de SEBA van oordeel is dat de gemeente van een verkeerd uitgangspunt uitgaat waardoor de waardebepaling ook niet deugt.

Volgens de SEBA is het onjuist van de gemeente om bij de grondwaarde- en canonberekening uit te gaan van marktconformiteit. Canonbetaling is slechts bedoeld deels ter erkenning van het blooteigendom van de gemeente en deels ter dekking van de kosten die de gemeente heeft gemaakt voor de verwerving en het bouwrijp maken van de uit te geven grond. Het genereren van opbrengsten zou daarom uit den boze zijn. De deskundigen die in het kader van CHET in opdracht van de gemeente de waarde van het erfpachtrecht moeten bepalen hebben ook nooit de “ware reden” van canonbetaling zoals SEBA dat ziet als instructie meegekregen. Sterker nog: ze hebben op dit punt helemaal geen instructies gekregen, waardoor een deskundige automatisch het principe van grondopbrengst op basis van marktconfomiteit hanteert. En dat is fout aldus de SEBA.

Deze redenatie van SEBA werd gelukkig niet door de rechtbank en het Hof overgenomen. De verwachting is dat het in cassatie niet anders zal zijn. SEBA heeft het daar ook niet meer over in haar zienswijze en heeft zich er ogenschijnlijk bij neergelegd door op te merken dat in Amsterdam de canonherzieningen worden uitgevoerd “op basis van marktwaarde” om vervolgens daaraan toe te voegen dat erfpachters op dit moment al het volle pond hebben betaald en daarom recht hebben op iets extra’s. Dit laatste is waar het de SEBA nu om te doen is. Om die reden ook doet ze allerlei suggesties, zoals door af te stappen van het principe dat bij herziening de canon alleen omhoog kan en nooit omlaag; af te stappen van de "residuele grondwaardeformule; door erfpachters als gelijkwaardige gesprekspartner en adviseurs te laten participeren bij de stelselwijziging, etc.

SEBA valt dus niet de marktwaarde als basis van waardebepaling aan, maar wil gegeven dat uitgangspunt, ter compensatie iets voor terugkrijgen. Dat is volgens mij het verschil tussen de rechtszaak en de huidige zienswijze, als het gaat om de waardebepaling.

Groet,

5.1.2e, 5.1.2e
Jurist
Ontwikkelingsbedrijf

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018XA Amsterdam

Aanwezig: ma, di,wo, do en vr

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 8 december 2014 13:35
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Zienswijze SEBA op concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht

5.1.2e en 5.1.2e,
Sorry, toch nog een aanvullende vraag.
Kunnen jullie iets meer uitleggen, zodat we de wethouder iets meer mee kunnen geven?
Wat is de kern van de SEBA-procedure (met name over de waardebepaling) en waarin verschilt het dus van deze brief?
Wederom dank.
5.1.2e

64015

Van: 5.1.2e, 5.1.2e

Verzonden: maandag 8 december 2014 12:29
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Zienswijze SEBA op concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht

5.1.2e,

Ik heb zo even 5.1.2e gesproken en we kwamen gezamenlijk tot de conclusie dat we in het huidige stuk van SEBA geen kritieken zijn tegengekomen die, in die bewoordingen, ook in de gerechtelijke procedures aan de orde kwamen. Eigenlijk heeft de 1e alinea waarin SEBA positief oordeelt over de kernpunten van de vernieuwing nog de meeste raakvlakken met de standpunten die bij de SEBA-procedure ter discussie stonden. Kennelijk was dat niet genoeg om SEBA volledig tevreden te stellen.

Groet,

5.1.2e, 5.1.2e
Jurist
Ontwikkelingsbedrijf

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018XA Amsterdam

Aanwezig: ma, di, wo, do en vr

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 8 december 2014 11:36
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: FW: Zienswijze SEBA op concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht

Hey 5.1.2e en 5.1.2e,

Ik weet even niet wie van jullie me het beste kan helpen, vandaar even aan beide gericht. Het heeft helaas ook weer spoed en moet vandaag beantwoord worden.
De SEBA heeft bijgaande brief opgesteld en aan de wethouder verstuurd. Het is een reactie op het startdocument en is in het kader van de consultatie. Ook hebben ze vandaag een persbericht uitgebracht (vandaar de haast).

Graag zou ik willen weten welke standpunten er nieuw zijn in deze brief en dus nog niet zijn aangevoerd in de SEBA-procedure?

5.1.2e stelt een eerste reactie op op alle punten, maar willen jullie bovenstaande vraag beantwoorden?

Lukt dit?
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: zondag 7 december 2014 21:41
Aan: Rossum, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: FW: Zienswijze SEBA op concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht

64015

Collega's,

Bijgaand stuur ik de zienswijze van SEBA zoals die zojuist binnen kwam.
De reactie is (even kort door de bocht) zoals verwacht (geen onverwachte wendingen derhalve):

- eeuwigdurend is goed
- nog een keer afrekening is niet goed
- SEBA voelt zich onvoldoende serieus genomen.

Morgenochtend overleggen we in over de voorbereiding van de commissie mbt SEBA reactie.

5.1.2e, hou jij de communicatiekanalen in de gaten aub?

Groet,
5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Cluster Ruimte en Economie
5.1.2e

Van: Bestuur SEBA [bestuur@erfpachtinamsterdam.nl]
Verzonden: zondag 7 december 2014 21:16
Aan: Burg Eric van der
CC: 5.1.2e; 5.1.2e; Commissie RO
Onderwerp: Zienswijze SEBA op concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht

Geachte heer Van der Burg,

Bijgaand stuur ik u de zienswijze van Stichting Erfpachters Belang Amsterdam (SEBA) op het "concept startdocument Eeuwigdurende erfpacht" d.d. 18 november 2014. Naar de inhoud verwijs ik.

Aan de griffie van de raadscommissie RO het verzoek om deze door te geleiden naar de leden van de raadscommissie.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e