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]; 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]; 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 5.1.2e
Sent: Tue 8/11/2015 3:25:39 PM
Subject: RE: 20150803 concept bestuurlijke reactie GWC br.docx
Received: Tue 8/11/2015 3:25:40 PM
FW: Antwoorden op vragen 5.1.2e

Hoi 5.1.2e,

Hierbij mijn reactie op concept Standpunt bepaling. Het document is steeds bezet dus ik doe mijn belangrijkste opmerkingen even zo per mail. Als er behoefte aan is, kan ik later ook nog opmerkingen, aanpassingen doen in het document.

Wat algemene punten:

- Zie mail van 5.1.2e aan jou (bijlage).Jullie hebben het gehad over het juridische hoofdstuk van het Grondwaardeadvies en de inconsequenties ervan. Dit kwam ook naar voren in de bespreking van de standpuntbepaling met het notariaat. 5.1.2e en jij hebben toen besproken dit niet nader te vragen aan de commissie mede omdat er al een specifieke vraag bij de commissie lag mbt de vrijwillige overstap. Deze specifieke vraag is (niet inhoudelijk) beantwoord (zie mail) Goed om hier nog juridisch advies over in te winnen.
- 5.1.2e, jij hebt aangegeven dat 5.1.2e ook meeleest he.
- Ik maak mij een beetje zorgen om de transparantie voor opvolgende erfpachters bij overstap. Het middelen van de canon of het later betalen van een verhoogd canonbedrag is juridisch uit te leggen (het is zo vastgelegd in de akte en we respecteren het oude erfpachtcontract). Maar hier wordt het wel heel onduidelijk van. Hierdoor krijgen we straks veel prijsverschil in woningen (bij middelen) of een nieuwe erfpachter die niet goed op de hoogte was van de afspraken die gemaakt zijn met de vorige erfpachter (in jaar x nog een bedrag betalen).
- Graag wil ik nog eens wijzen op mijn eerder doorgestuurde e-mail van 5.1.2e 5.1.2e: *Bij volledige indexering (bij canonbetalende eeuwigdurende erfpachtrechten) gelijk aan de inflatie is het niet de vraag of, maar wanneer er een situatie ontstaat vergelijkbaar met afgelopen crisisjaren (onverkoopbaar vastgoed vanwege een op dat moment véél te hoge canon). De enige 'escape' in het nieuwe stelsel is afkoop naar eeuwigdurend, maar juist in die situatie hebben mensen geen geld. Tegenwoordig biedt vervroegde herziening, vervroegde wijziging of zelfs de conversie of CHET uitkomst (nieuw ijkpunt) en wordt de nieuwe canon/grondwaarde weer 'marktconform' vastgesteld. We hebben voorbeelden te over waarbij de nieuwe canon voor commercieel vastgoed na een herziening een fractie is van de huidige canon (zelfs 10% of minder!). Oorzaak is de huidige dip in de markt (lage rentestanden) en de indexering van de huidige canon in het verleden (bij AB 1966 rechten werd voor operatie Groot Onderhoud conform AB's geïndexeerd, na 2000 inflatie op afstand, ofwel -1%). Waar is die escape in het nieuwe stelsel? Ik heb dit eerder in een klankbordgroep gemeld alsmede bij* 5.1.2e*, maar hier werd voor mijn gevoel te makkelijk overheen gestapt;*
- Eerder is afgesproken dat de afkoopinstructie onderdeel is van de afkoopinstructie. Staat er nu niet in. Komt dit er nog in? En waar landt de afkoopinstructie anders?
- Bestemmingswijziging: hier moet volgens mij ook iets over gezegd worden. In de AB hebben we weer de ABCD-formule opgenomen. Hoe we bestemmingswijzigingen berekenen moeten we weten voor de AB.

Punten over het concept:

- Ik denk dat het de leesbaarheid ten goede komst te beginnen met de keuzes die gemaakt zijn/worden voorgelegd en daarna door te nummeren.
- Paragraaf 2.1 punt 2.b en punt 7 heb je ook nodig voor inspraak AB. In de opdracht aan de GWC is ook de vraag gesteld hoe we de bestemmingswijziging/bebouwingswijziging moeten berekenen. Dit moet m.i. dus ook terugkomen in de Standpuntbepaling. Dit hebben we nodig voor de AB.
- Paragraaf 2.2 tweede alinea loopt niet.
- Paragraaf 2.3 eerste alinea is waarschijnlijk opgenomen om onderscheid te maken, maar ik vind het niet duidelijk.
- Goed om duidelijk in de standpuntbepaling te zetten dat alleen de eerste erfpachter een keuze kan maken tussen index en vaste canon. De opvolgende erfpachters nemen het erfpachtcontract mét deze canonsoort over. Er staat wel altijd de mogelijkheid open om van canonbetaling naar afkoop te gaan (kan bijv opgenomen worden bij 4.1 samenvattend, de gemeente hanteert het advies van GWC als volgt')
- Paragraaf 3. Zoals al besproken, handig om de consultatie in de bijlage te doen en alleen de samenvatting in tekst op te nemen
- Paragraaf 3.3.: opmerking 5.1.2e: dit is wat er gezegd is, dus kan niet concreter gemaakt worden: hangt ook weer samen met mail van 5.1.2e.
- Paragraaf 4.3 een na laatste alinea: Of overstap bij einde tijdvak vrijwillig is of niet moet je al weten bij inspraak AB: hoe weet een erfpachter anders of de nieuwe AB voor hem van belang zijn?
- Besluitenlijst i (moeten we over nadenken of we dit wel waar kunnen maken)

- Besluitenlijst K: nee, moet bij inspraak over de AB komen en niet pas bij Overstap

Slechts puntsgewijs, als ik nog iets kan doen/toelichten dan hoor ik het graag!
Groeten 5.1.2e

5.1.2e: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 5 augustus 2015 16:26
Aan: 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: 20150803 concept bestuurlijke reactie GWC br.docx

Collega's,

Bijgaand zo ver we nu zijn met de standpuntbepaling.
Er ontbreekt nog het nodige rekenwerk en voorbeelduitwerkingen maar ik heb me vooral gericht op de toon en rode draad.

Willen jullie in het document op dockwerker (ja ja), jullie opmerkingen en aanvullingen opnemen aub.
Ik wil aanstaande maandag in het kernteamoverleg met elkaar kijken welke stappen er nog moeten worden gezet, wie doet wat, etc.

12 augustus einde van de dag wil ik de dan afgeronde concept versie toesturen aan:

- de brede werkgroep die ik heb uitgenodigd voor 17 augustus
- de dwarskijksessie die eind augustus zal plaatsvinden
- collega's van de bestuursdienst om te in welke vorm we de standpunt bepaling onderwerp van gesprek maken op de 26e in het BT
- bespreking met 5.1.2e

en o ja, ik vind het erg lijvig geworden al is er wel een duidelijk onderscheid tussen de kern van het verhaal en de bijlagen (consultatieronde e.d.)

groet,
5.1.2e

5.1.5