From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 11/24/2015 8:06:52 AM
Subject: RE: kort spoed vraagje: wil je even meelezen (10)(2e)?
Received: Tue 11/24/2015 8:06:53 AM

Seba is van mening dat er sprake is van een soortgelijk besluit als dat van 3 juli 2013 omdat het uitgangspunt van afroming van de huizenprijzen met behulp van een op de residuele grondprijsmethode geformuleerde formule niet verandert, slechts het moment van afroming verandert, namelijk op het moment dat de erfpachter overstapt naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel.

Het voorstel zoals dat in 2013 voor lag was een voorstel op hoofdlijnen voor (alleen) woningen op voortdurende erfpacht waarbij bij iedere woningoverdracht een canonherziening zouden gaan plaatsvinden. Er was nog geen inzicht in de mogelijkheden om vanuit het oude voortdurende stelsel naar dit nieuwe voortdurende stelsel over te stappen.
Het nieuwe voorstel is wezenlijk anders. Het gaat om de introductie van eeuwigdurende erfpacht voor woningen en commercieel vastgoed waarbij de grondwaarde en de canon op het moment van eeuwigdurende erfpacht nog 1 keer wordt bepaald. Ook heeft de gemeente aangegeven op welke wijze vanuit het huidige voortdurende stelsel kan worden overgestapt naar het nieuwe eeuwigdurende stelsel.
Seba ageert met name tegen de canonherziening die op het moment van overstap plaats heeft terwijl een canonherziening bij handhaving van het huidige voortdurende stelsel aan het einde van het tijdvak aan de orde is en ook de huidige praktijk.

Voor woningen in de vorige modernisering (2013) gold bij iedere woningoverdracht een canonherziening, waarbij de gemeente een groot deel van de toegenomen grondwaarde afroomde. In het eeuwigdurende stelsel vindt op het moment van overstap naar het eeuwigdurende stelsel nog 1 keer een canonherziening plaats en daarna nooit meer (behalve bij contract wijziging op verzoek van de erfpachter).
Er zijn meer verschillen dan de residuele methode alleen, het belangrijkste verschil is dat er een eeuwigdurend erfpachtstelsel wordt geïntroduceerd. Daarnaast kon in de vorige modernisering niet worden afgekocht, betrof dat stelsel geen commercieel vastgoed, zijn de formule voor grondwaarde en canon bepaling niet door de gemeente bedacht maar op basis van advies van externe hoogleraren. Overeenkomsten zijn er ook. Het erfpachtstelsel blijft bestaan, de canon wordt geïndexeerd met de prijsindex.

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep

Gemeente Amsterdam

(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

---

(10)(2e), (10)(2e) van
Verzonden: dinsdag 24 november 2015 08:14
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: kort spoed vraagje: wil je even meelezen (10)(2e)?

Hoi (10)(2e), wil jij even meelezen. Moet zsm antwoord geven aan (10)(2e) en weet dat jij er altijd vroeg bij bent ;-)

Ik heb (10)(2e) gister aangegeven dat ik er vandaag vroeg op terug zou komen. Wil je even meelezen, is dit voldoende voor brief aan Burgemeester?

'Voor woningen in de vorige modernisering (2013) gold bij iedere woningoverdracht een canonherziening, waarbij de gemeente een groot deel van de grondwaardemutatie afroomde. In de VES vindt er, zodra een erfpachtrecht eenmaal in het nieuwe stelsel zit, nooit meer een canonherziening plaats (behalve bij contract wijziging op verzoek van de erfpachter). De canonformule in de MEA

werd (gemiddeld) iedere 9 jaar toegepast, rekende o.b.v. de transactieprijs en was door de gemeente zelf opgesteld. De canonformule in de VES wordt nog maar één keer toegepast, rekent o.b.v. de WOZ-waarde en is niet door de gemeente zelf bedacht, maar overgenomen van een externe hooglerarencommissie.'

Alvast bedankt!
Groeten (10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: maandag 23 november 2015 17:55
Aan: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: input voor stuk voor BM over erfpacht en referendum

Ha (10)(2e),

Even een vraagje waar je me hopelijk snel en kort over kan informeren. Ik ben bezig met een stuk om de burgemeester te informeren over de hele gang van zaken, waarin ik de BM ook vraag om de Referendumcommissie om advies te verzoeken. Kun je me in een paar zinnen aangeven waarom jullie vinden dat het niet gaat om een soortgelijk besluit? Hieronder wat ik heb opgenomen over het standpunt van (10)(2e) (10)(2e) Is het kan, even kort ☺
Ik probeer dit morgen bij de BM onder zn neus te schuiven voordat hij naar Marokko vertrekt. Dus spoed!

Gr (10)(2e)

- (10)(2e) (10)(2e) geeft aan dat er volgens hem sprake is van een soortgelijk besluit als dat van 3 juli 2013 omdat het uitgangspunt van afroming van de huizenprijzen met behulp van een op de residuele grondprijsmethode geformuleerde formule niet verandert, slechts het moment van afroming verandert. Waar in het eerdere voorstel de afroming stapsgewijs bij iedere verkooptransactie plaats zou vinden, gebeurt dit in het huidige plan ineens bij de overstap;