01799

To: [redacted]
From: [redacted]
Sent: Fri 2/3/2017 12:30:46 PM
Subject: FW: ter voorbereiding van maandag
Received: Fri 2/3/2017 12:30:48 PM

[redacted],
Ik zit aan de volgende redenatielijn te denken, ik spreek er maandag met het team over door, ter voorbereiding van BT en het beantwoorden van de verschillende vragen die er nog zijn.

groet,
[redacted]

Even kort door de bocht zoeken naar een redenatielijn

De Basis

1. De gemeente neemt het advies van de GWC als uitgangspunt:
    a. Respecteren bestaande contracten
    b. Residuele berekening grondwaarde met WOZ 1-1-2014
    c. Korting die het interessant maakt om over te stappen
2. De gemeente kiest wel voor een lagere erfpachtgrondwaarde dan GWC
    a. Hogere stichtingskosten + vervallen verouderingsfactor = lagere erfpachtgrondwaarde
3. De gemeente kiest voor 1 systeem van grondwaardebepaling voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.
4. U kunt nu overstappen voor de prijs van 2014 met canonbetaling na afloop van uw huidige tijdvak of met afkopen nu.

Hoe pakt het uit

1. De erfpachtgrondwaardes stijgen 73% in vergelijking met huidige stelsel
2. Overstappen in 2017 is toch voordeliger dan niet overstappen door prijspeil WOZ 1-1-2014
3. Overstappen na 2017 is onvoordeliger dan niet overstappen

Aan welke bezwaren van erfpachters komen we met dit voorstel niet tegemoet

1. Ik heb de grondwaarde al betaald en moet hem nu nog een keer betalen
2. Ik had me op geen enkele manier kunnen voorbereiden op een zo grote canonsprong
3. De residuele methode is ongeschikt en daarbij zijn
    a. de bouwkosten van mijn woning hoger dan de stichtingskosten die worden gehanteerd en
    b. betaal ik dubbel, WOZ en BSQ

We houden vast aan de basis:

1. De gemeente neemt het advies van de GWC als uitgangspunt:
    a. Respecteren bestaande contracten
    b. Residuele berekening grondwaarde met WOZ 1-1-2014
    c. Korting die het interessant maakt om over te stappen

01799

2. De gemeente kiest voor 1 systeem van grondwaardebepaling voor zowel voortdurende als eeuwigdurende erfpachtrechten.

Aan welke knoppen kunnen we draaien (lijstje met opties, niet nagedacht over wenselijkheid of haalbaarheid)?

1. WOZ 1-1-2014 of 1-1-2015, afhankelijk welke het goedkoopst is

2. Stichtingkosten niet de weerspiegeling van de basiswoning laten zijn maar verdisconteren dat een woning van een miljoen duurder/luxer wordt gebouwd dan een goedkope woning

3. Naast de depreciatie van 10% voor het bestaande contract ook een depreciatie opnemen voor het feit dat de erfpachter heeft mee geïnvesteerd in de ontwikkeling van de buurt en dus recht heeft op deel waardeontwikkeling

4. De WOZ waarde van 1-1-2014 kan ook samen met de BSQ worden bevroren. De gemeente stopt met het afromen van de grondwaarde vanaf 1-1-2014. Ook als je overstapt in 2040 kan dat dus op basis van de grondwaarde van 1-1-2014. Als de WOZ in 2040 lager zou zijn dan geldt die lagere waarde met de dan geldende BSQ.

383752