[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 16 maart 2014 22:29
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: FW: nieuwe versie
Bijlagen: nieuw advies commissie grondwaarde erfpacht 12032014 WKA.doc; ATT00001.txt

@[redacted], kan jij kijken / beoordelen in hoeverre dit advies ons in de problemen zou kunnen brengen in de rechtszaak met SEBA. Volgens mij is het niet echt gevraagd aan de commissie maar zij neigen er naar heel erg te kijken naar de oude canon. Als dit ons slecht uitkomt in een rechtszaak is het een argument waar de commissie waarschijnlijk wel gevoelig voor is Woensdag van 10.30 tot 11.30 spreekt de commissie met de wethouder. Misschien is aanschuiven wel handig. Hou dus even vrij en laten we dinsdag aan de hand van het advies commissie en concept ambtelijk advies hierover over overleggen.

@[redacted], zou jij morgenochtend al met een concept ambtelijk advies kunnen beginnen (ik ga de opmerkingen van de commissie op het concept advies verwerken). Ik denk dat het goed is deze namelijk in concept al klaar te hebben en (wellicht) dinsdag mee te sturen naar commissie en wethouder. Het is niet handig de commissie er pas achteraf mee te confronteren. Volgens mij moeten we ingaan op:
commissie spreekt zich uit voor het delen van de grondwaardestijging (of -daling) met erfpachter op moment van verkoop dit staat eigenlijk los van het oordeel over de grondwaarde. Commissie komt op dat punt tot de conclusie dat de canongrondslag die de gemeente nu hanteert eigenlijk al 25% lager is dan de residuele grondwaarde. (alleen afslag ter hoogte van BTW is gerechtvaardigd) De commissie adviseert in de ogen van de gemeente tegen de doelstelling van het erfpachtstel in. De gemeente kan zich deze oplossing voorstellen voor huidige erfpachters (en misschien ook de eerste erfpachter na herziening van de AB?!), maar niet voor opvolgende erfpachter / cq. als een permanent element van het systeem.
En verder zie mijn mail van gister, hoe ga je dit analyseren? Elke transactie moet gecorrigeerd worden... En hoe doe je dat dan.
Twee identieke woningen naast elkaar worden weer onvergelijkbaar. De woning met een 10 jaar oude canon tov de woning met een 20 jaar oude canon krijgen beide een andere nieuwe canon (door de middeling) en hebben dus een andere prijs. Het komt de transparantie van de woningmarkt niet ten goede.
In tijde van grondwaardestijgingen delen erfpachters graag mee. In tijden van grondwaardedalingen zal er grote druk op de gemeente ontstaan om 100% de grondwaardedaling op zich te nemen. (en dat laatste kan de gemeente alleen als zij ook 100% van grondwaardestijgingen profiteert)

Even alle hens aan dek dus morgen.

Groeten, [redacted]

Van: Jean Frijns [[redacted]@telfort.nl]
Verzonden: zondag 16 maart 2014 12:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: nieuwe versie