Oplegnotitie Modernisering Erfpacht

Uitgangspunten & Vragen:

1. Ik ga er vanuit dat het belangrijkste deel is: de uitleg van de nieuwe systematiek en de AB2013. De conversie en de financiële gevolgen komen er hooguit als korte opmerking bij. EENS?
2. Ik ga er daarnaast vanuit dat we niets zeggen over het oude systeem en wat daaraan mankeerde. We beginnen bij AB2013 als logische uitwerking van de doelen van het erfpachtbeleid. EENS?
3. De technische uitleg van de formule komt op een website waar dit stuk naar verwijst. In het stuk komt alleen een uitleg van de basisprincipes en waarom die zijn hoe ze zijn. Hoever ik daarin moet gaan, zal ik van jullie moeten horen. Het gaat om zaken als drempelbedrag, grondquote, depreciatie. Maar buiten de strikte techniek van de formule om gaat het ook over wat daarvoor de gedachten waren: actualiteit grondprijs, het feit dat het geen 'extra kosten' zijn voor de huizenkoper, en jullie weten vast beter wat de positief geformuleerde wensen zijn waarop de canonformule een antwoord was. Die moet ik sterk neerzetten. ZOUDEN JULLIE DAAR JE GEDACHTEN OVER KUNNEN LATEN GAAN EN ME LATEN WETEN WELKE DAT DAN ZIJN? (ik vermoed namelijk dat de canonformule voor een belangrijk deel een antwoord is op negatieve elementen in het huidige systeem).
4. In verslag 5.1.2e 1.2 merk ik dat het in de wethoudersdiscussie veel is gegaan over de financiële gevolgen voor de gemeente. Zoals ik in punt 1 aangaf, begrijp ik dat dit niet iets is wat in de oplegnotitie centraal moet staan/veel aandacht zou moeten krijgen. Concrete vraag: welke elementen uit het verslag van 5.1.2e 1.2 moeten in het stuk (en op welke manier) expliciet geadresseerd worden?

Opzet (op basis van oude stuk & de laatste rapportage):

1. Beginselen van Erfpacht (kort)
    a. Waarom hebben we het
    b. Wat zijn de gevolgen voor de 'burger'
    c. Hoe zou dat in de praktijk moeten werken?
2. Uitleg AB2013 - algemeen
    a. Algemeen: wat zijn AB's
    b. Wat is de bedoeling met de nieuwe AB's
    c. Wat is de scope van de nieuwe AB's (alleen marktwoningen)
3. Uitleg AB2013 – inhoud
    a. Hoofdaandachtspunten – waaraan moeten ze voldoen?
    b. Canonformule – op hoofdlijnen (welke 'elementen' spelen een rol, en waarom?)
    c. Voorbeelden (en verwijzing naar website met technische uitleg en mogelijkheid te rekenen)
4. Proces en Gevolgen voor gemeente
    a. Conversieregeling
    b. Financiële gevolgen voor de gemeente
5. Algemene conclusie
    a. Maar wat moet daar dan in staan?