Hoi (10)(2e),

Naar aanleiding van ons overleg van gister hierbij een aantal openstaande juridische punten die mij zijn opgevallen na het lezen van het concept-startdocument. Deze punten wil ik op korte termijn uitzoeken, bespreken met (10)(2e) (10)(2e) (juridische Zaken) of eventueel advies aanvragen bij een externe adviseur.

Kan de gemeente bij de huidige Canonherziening einde tijdvak (CHET) de AB's voor eeuwigdurende erfpacht, met daarbij een hogere canon, aan de erfpachter opleggen?
Op basis van de huidige AB's heeft de erfpachter recht op een nieuwe canon voor een nieuw 50-jarig tijdvak, die wordt bepaald door drie onafhankelijke taxateurs. Kan de gemeente de erfpachter opleggen, om bij CHET een eeuwigdurende canon te accepteren die gebaseerd is op de rekenwijze van de commissie Grondwaarde? Het lijkt mij dat deze canon hoger zal zijn dan een canon voor een tijdvak van 50 jaar, waarna de canon weer opnieuw wordt vastgesteld.

Acties:
- (10)(2e) bespreekt dit met (10)(2e) en zij bekijken het per AB
- mochten wij er samen niet uitkomen, dan wellicht extern advies.

Tijdsplanning:
- gezamenlijk overleg week 1 december
- mocht er extern advies ingewonnen worden, dan moet er opnieuw een tijdsplanning gemaakt worden

De problematiek rondom appartementsrechten/erfpachtrechten o.a. i.v.m overstappen
Acties:
- Er is extern advies ingewonnen bij de heer (10)(2e)

Tijdsplanning
- In ieder geval voordat de overstapsregeling gemaakt wordt
- Navaag leert dat het advies voor 1 januari gereed zal zijn.

Heef de gemeente/ wil de gemeente ruimte om de AB's in de toekomst nog aan te passen?
Het moet in de communicatie helder zijn of de gemeente de AB's in de toekomst kan aanpassen. Daarin zit een verschil tussen nieuwe AB's bij nieuwe uitgiften en nieuwe AB's op lopende contracten.

De gemeente kan nieuwe AB's in bijv 2050 die gaan gelden voor nieuwe uitgiften vanaf 2050. Indien dit voor de erfpachters ook betere AB's zijn kunnen gemeente en erfpachter samen besluiten om deze nieuwe AB's van toepassing te verklaren.

Daarnaast kan de gemeente in de nieuwe AB's opnemen dat de AB's door de gemeente eenzijdig gewijzigd kunnen worden. De vraag is of dit –gezien SEBA- nog kan. En daarnaast natuurlijk de vraag of dit wenselijk is.

Acties:
- Overleg (10)(2e) en (10)(2e)

Tijdsplanning:
- gezamenlijk eerste overleg week 1 december