To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Thur 12/11/2014 7:19:29 AM
Subject: Notitie Versnellingsvarianten
Received: Thur 12/11/2014 7:19:00 AM

Goedemorgen [redacted],

Onder [redacted] is de notitie te vinden over de versnellingvarianten. Ik heb de wijzigingen van [redacted] en [redacted] geaccepteerd en hetgeen nu in rood zijn de door mij nieuw toegevoegde wijzigingen. De tijdsplanningen zijn redelijk gelijk gebleven, maar deze heb ik helemaal opnieuw 'geknipt-geplakt' uit een e-mail van [redacted] om fouten te voorkomen.

Hieronder nog een aantal opmerkingen van [redacted] De eerste opmerking (aantallen) heb ik opgenomen. De onderste opmerkingen gaan m.i. te diep, maar mochten jullie dit anders zien dan kan dit er alsnog in.

Klopt het dat het stukje over het referendum eruit is?

Mocht ik nog iets kunnen doen hoor ik het graag!

Groeten [redacted]

Met vriendelijke groet,

mr. [redacted] ([redacted]) [redacted]
Juridisch beleidsmedewerker
Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam

T [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: woensdag 10 december 2014 16:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted], [redacted]
Onderwerp: RE: 2 vraagjes mbt tot stuk versnellen

Hoi [redacted],

Op basis van de portfolio waarop we als Gronduitgifte zicht hebben lopen er op dit moment nog 355 dossiers op basis van AB2000. Dit betreft:

- 123 dossiers waarvan op dit moment nog geen akte is verleden (IR vóór 31-12-2014)
- 89 dossiers waarvan de ingangsdatum is voorzien in 2015
- 53 dossiers waarvan de ingangsdatum is voorzien in 2016
- 19 dossiers waarvan de ingangsdatum is voorzien in 2017
- 1 dossier waarvan de ingangsdatum is voorzien in 2018
- 70 dossiers waarvan ingangsdatum nog niet bepaald of bekend.

Qua omvang variëren de dossiers van één woning (zelfbouw) tot forse complexen (Pontsteiger); ik heb dus geen beeld van het aantal erfpachten waarin deze dossiers per saldo resulteren. Ook heb ik geen zicht op wat er –buiten zelfbouw– nog in de stadsdelen loopt.

Er van uitgaand, dat er in de tijd tot de eerste toepassing van de nieuwe AB voor eeuwigdurende erfpacht zijn vastgesteld (of

eeuwigdurende AB) het volume dossiers tussen contract en akte ongeveer gelijk zal blijven, zal de eerste overgangsgroep waarschijnlijk in orde van deze grootte zijn. Overgang werkt alleen als de gemeente een meerprijs aan de contractaanpassing kan verbinden. Die meerprijs kan pas worden bepaald als de commissie zijn grondwaardeadvies heeft uitgebracht en dit advies in al-dan-niet aangepaste vorm door B&W is vastgesteld.

Verder hebben we vandaag in de uitwerkingsgroep Uitgifte ook de notitie besproken. In aansluiting op het concept hadden we bij optie A nog de volgende toevoeging(en)
Als de nieuwe AB worden toegepast zonder dat het bijbehorende grondprijskader is vastgesteld, dan kunnen de AB alleen toepassing krijgen bij projecten op basis van een uitsluitend op grondwaarde openbaar te tenderen bouwenvelopovereenkomst; dan bepaalt de markt immers de grondwaarde voor de eeuwigdurende erfpacht (=meerwaarde ten opzichte van voortdurende erfpacht AB2000). × Dat maakt het toepassingsgebied door logische beperkingen in de soort projecten erg klein. × Onbepaald is welke drempelwaarde de gemeente als minimumbod accepteert (nog geen vervangend beleid), zodat de gemeente de inschrijving open moet houden met een algemeen voorbehoud t.a.v. gunning (eventueel met een drempelgrondwaarde onder couvert) × Uitbreiding van de gunningscriteria in de tender geven een onzuiver beeld van de eeuwigdurende marktwaarde aangezien daarin het saldo van kosten en baten worden verdisconteerd die aan het andere selectiecriterium zijn verbonden. × Omdat de markt nog niet in heeft kunnen spelen op de door eeuwigdurende erfpacht veranderde waarde ten opzichte van voortdurende erfpacht, bestaat het risico dat partijen wezenlijk onderbieden ten opzichte van het uiteindelijke advies van de grondwaardecommissie. Voor de acceptatie van het nieuwe stelsel met bijbehorend grondprijsbeleid is dit ongewenst.

Groeten,

(10)(2e)

---

(10)(2e), (10)(2e) (10)(2e)
Verzonden: woensdag 10 december 2014 10:01
Aan: (10)(2e) 2 (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e);
Onderwerp: 2 vraagjes mbt tot stuk versnellen

Hoi (10)(2e) en (10)(2e)

Vandaag moet het stuk 'voordelen en risico's voor het eerder vaststellen van de AB' definitief worden gemaakt. Voor jullie allebei nog een vraag.

@ (10)(2e) (10)(2e) had de vraag aan jou al gesteld: of de data 'mei 2015' onder variant A en variant B klopt ((10)(2e) had zitten knippen en plakken dus wellicht is het daar verkeerd gegaan). Zou je dit (en eventueel andere opmerkingen) aan mij willen mailen, dan zet ik het in het stuk. Als ik nog iets kan doen aan het Referendum stuk hoor ik het graag.

@ (10)(2e): jij had als toevoeging opgenomen: dat lopende overeenkomsten onder de AB 2000 die nog niet tot uitgifte zijn gekomen, onder de AB 2000 afgewikkeld moeten worden. Kun jij aangeven om hoeveel contracten dit ongeveer gaat?

Alvast bedankt,

Groeten (10)(2e)

Met vriendelijke groet,

mr (10)(2e) ((10)(2e)) (10)(2e)
Juridisch beleidsmedewerker
Bureau Erfpacht

Gemeente Amsterdam

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

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht