01525

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 1 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 2 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 1 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 11/5/2014 4:50:38 PM
Subject: RE: Stukken Vernieuwing Erfpachtstelsel voor overleg 28 oktober, 16.00 uur
Received: Wed 11/5/2014 4:50:40 PM

Beste collega's,
Wat mij betreft kan ook een 'DJZ akkoord' op de voordracht worden gezet.
Ik signaleer echter (hoewel te verklaren) in de voordracht wat omtrekkende bewegingen ten aanzien van de vraag op welke momenten een overgang van voortdurend naar eeuwigdurend erfpacht kan worden bewerkstelligd. Duidelijk is dat eeuwigdurend kan worden gekoppeld aan nieuwe erfpachtrechten en er een mogelijkheid zal worden gecreëerd voor erfpachters om vrijwillig, al dan niet voorafgaand aan een einde tijdvak, over te stappen. Ik begreep uit een eerder bericht van 5.1.2e dat er (in de achterliggende documenten) nog een beschrijving zou worden opgenomen over de huidige situatie waarbij aan het einde van het tijdvak overgestapt wordt naar de meest recente AB's, zonder er met het oog op de SEBA-zaak over uit te weiden of dat in de toekomst ook zo zal gaan.
Onder 1.1 onder b. staat nu in de kop: eeuwigdurende erfpacht geldt voor alle individuele erfpachters. In de toelichting staat vervolgens: de vernieuwing van het erfpachtstelsel zal gaan gelden voor alle individuele nieuwe erfpachtcontracten.
Onder 1.7 onder a staat vervolgens weer: Overstappen is dus vrijwillig.
Onder 1.8 staat: omdat de SEBA-rechtszaak betrekking heeft op het huidige stelsel van voortdurende erfpacht en canonherziening einde tijdvak zal de einduitspraak naar alle waarschijnlijk geen of een zeer beperkte invloed hebben op het nieuwe erfpachtstelsel. Dat is echter (voor zover ik kan nagaan) maar de vraag indien die einduitspraak op de een of andere manier een beperking met zich mee zal brengen in de mogelijkheid om aan het einde van het tijdvak nieuwe Algemene Bepalingen (met eeuwigdurende erfpacht) te gaan hanteren.
Ik denk dat er (mogelijk nog niet in de voordracht, maar dan toch wel in de begeleidende stukken voor het BT) duidelijkheid moet worden geboden over de vraag of het de bedoeling is dat er op termijn alleen nog maar eeuwigdurende erfpachten zullen zijn (ontstaan na een eerste uitgifte, na een vrijwillige overstap, of na een overstap na einde tijdvak). Die vraag zal door lezers van de voordracht ongetwijfeld gesteld gaan worden en dan is het goed als de woordvoerende wethouders daar een helder antwoord op kunnen geven. (En dat antwoord zou ook kunnen zijn dat dat de wens is, maar dat de juridische mogelijkheden daartoe onderwerp van onderzoek (zullen) zijn.)
Groet, 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Bestuursdienst
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do,
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: amsterdam.nl/proclaimer

---

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 5 november 2014 16:02
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Stukken Vernieuwing Erfpachtstelsel voor overleg 28 oktober, 16.00 uur

Beste collega's,
Ook ik heb met een intern SB-clubje meelezers gesproken. Wij gaan nu geen advies aan het BT meegeven. Wel zien wij een aandachtspunt in de vorm van politieke risico's, waar in de loop van dit traject wel aandacht voor moet zijn, maar dat is niet een punt dat we nu meegeven. Kortom, een saai 'SB akkoord'.
Groet,
5.1.2e

380743

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

01525

Verzonden: woensdag 5 november 2014 15:30
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Stukken Vernieuwing Erfpachtstelsel voor overleg 28 oktober, 16.00 uur

5.1.2e,

Gisteren mailde ik je wat opmerkingen over het startdocument. Neem aan dat die nog verwerkt worden. Nu volgen wat aandachtspunten voor het BT van 11 november, wat je kunt opnemen als DMC advies bij de stukken:
Hierin (punt 1) zit het onderwerp Zorgplicht. Dit is nog niet eerder besproken met jullie en is dus nieuw en kwam naar voren in het gesprek dat ik met mijn klankbordteam binnen DMC gevoerd heb. Aangezien dat team pas enkele dagen actief is, heb ik dit nog niet eerder kunnen melden, bijvoorbeeld in onze laatste overleg.
Zonodig nog even finale afstemming voordat het meegaat met de stukken? Morgen rond 10u ben ik in ieder geval op de Weesper.
Gr 5.1.2e

DMC advies
==========

De stukken voor vernieuwing erfpachtstelsel ten behoeven van BT van 11 november zou in afstemming met DMC tot stand gekomen en opmerkingen van onze kant zijn verwerkt. Daarnaast geven we het BT de volgende aandachtspunten mee.

1. Zorgplicht
Advies is om meer aandacht te geven aan de zorgplicht van de gemeente voor het erfpachtproduct en de erfpachter en expliciet te maken tot hoever deze zorgplicht zou moeten reiken. In de afgelopen 10 jaar is de brede maatschappelijke aandacht voor zorgplicht zeer sterk geworden. Veel branchecodes mbt zorgplicht, zijn vertaald naar wetgeving met als meest recente in 2014 de wettelijk vastlegging van de zorgplicht met betrekking tot financiële producten. Hoewel dit type zorgplicht voor de gemeente niet in een toezichtkader is opgenomen (bijv. Wijzigingswet financiële markten 2014)is het verstandig hier aandacht aan te geven omdat:
a) een erfpachtrecht een zakelijk recht is dat gelijkenis heeft met een financieel product
b) er sprake is van machtsongelijkheid tussen de contract partijen
c) het argument gevoerd kan worden dat de overheid wetgeving uitvaardigt voor de private sector maar deze niet gelijkelijk op zichzelf betrekt als zij onder privaat recht contracten aangaat, het level playing field argument.
Het zorgplicht argument kan sterk uitgespeeld gaan worden omdat in het erfpachtcontract een verdeling van risico's tussen contractpartijen zal plaats vinden, zie verder Canon percentage en indexatie

2. Canon percentage en indexatie
Advies is om in het startdocument ook aandacht ook te geven aan canon percentage en indexatie. Het startdocument wijdt uit over de waarderingsgrondslag van de te verpachten gronden maar spreekt niet over canon percentage en indexatie. Deze componenten samen met de te bepalen grondwaarde vormen de kosten voor een erfpachtrecht en moeten integraal worden bezien. Daarbij graag ook aandacht voor indexatie: de basis is nu consumenten prijs indexatie. De basis daarvan is de prijsontwikkeling die af zal wijken van de grondprijsontwikkeling, deze kan in een vernieuwd stelsel niet meer met een CHET ten gunste van de gemeente worden gebracht. Wat zal binnen de reikwijdte van de zorgplicht een goede verdeling van deze risico's zijn tussen gemeente en erfpachter, en kan de gemeente dit jaarlijks bijstellen (als uitgangspunt)?

3. CHET
Een van de uitgangspunten is geen financieel nadeel op korte termijn (10 jaar). Toch worden in het startdocument aanzienlijke financiële effecten op de langere termijn aangehaald. Onduidelijk is of die effecten straks een rol gaan spelen in de nadere uitwerking van het stelsel. Er wordt gesproken over grote financiële gevolgen rond 2035 en 2055 bij het afschaffen van de CHETS. Deze gevolgen worden niet toegelicht. Daarbij vragen wij ons af of er grote financiële gevolgen op die termijn zullen zijn, want bij vernieuwing verwachten wij nog 1 maal een CHET bij overgang naar nieuwe voorwaarden. Deze verhandeling moet worden genuanceerd en de financiële gevolgen beter geduid.

4. De commissie grondwaardebepaling
Voorgesteld wordt de commissie samen te stellen uit drie professoren. DMC adviseert, ondanks de gelegenheid die de commissie geboden wordt om adviseurs in te schakelen en dat expertsessies onderdeel van het project zijn, een praktijkman/vrouw zitting te laten nemen in de commissie. Dit omwille van inbreng ervaring in het veld. Tevens adviseren we in de opdrachtformulering mee te geven dat gebruik gemaakt (moet?) worden van bestaande beschikbare beleidsevaluaties cq ervaringen in het land. Zonder nu direct te willen sturen op een eindresultaat, kan dit ons inziens wel als kader worden meegegeven om te voorkomen dat alles van begin af moet worden opgebouwd.

5. Uitsluiten van de Haven
We adviseren beter te onderbouwen waarom de Haven uitgesloten wordt. In de beeldvorming moet voorkomen worden dat door uitsluiting van de Haven een voordeel geboden wordt aan de haven, wat indirect een voordeel is voor de gemeente (Haven als deelneming van de gemeente).

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
BestuursdienstAmsterdam
Directie Middelen en Control (DMC)
Bezoekadres:1, kamer 3210
Postbus 202AE

01525

Van: 5.1.2e 2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 30 oktober 2014 13:42
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Stukken Vernieuwing Erfpachtstelsel voor overleg 28 oktober, 16.00 uur

Beste allemaal,
Bijgaand de stukken zoals ze zijn aangeleverd voor Van der Burg, Ivens en Kock. Aan Van der Burg zijn 2 aanvullende beslispunten voorgelegd en bijlage 7 is alleen naar hem meegegaan. Zoals besproken met 5.1.2e en 5.1.2e afgelopen dinsdag, is vermeld dat advies van DJZ, DMC en SB wordt meegenomen bij de aanlevering voor het BT van 11 november. Daar hebben we natuurlijk nog contact over komende week.
In reactie op de opmerkingen van 5.1.2e:

- Bestuursopdracht: de titel hebben we nu zo gelaten. Missen we dan iets?
- Invoering per 1 juli: er is van gemaakt 'invoering in de zomer 2016'. Dwz definitief bestuurlijk besluit vóór de zomer van 2016.
- Beslispunt 1.2.b., criteria: onderbouwing van dit beslipunt is ingevoegd.
- Beslispunt 1.3.a, zover ik weet is instelling BT niet eerder in B&W geweest, kan het kwaad dit nu zo te doen?
- Dwarskijksessie: op de flap en in het Startdocument is een summiere weergave van de hoofdpunten weergegeven. Het verslag zelf is kabinet bijgevoegd, voorstel is die wel naar het College te sturen, maar niet verder naar de raadscommissie.
- Beslispunt 6 (communicatie) hebben we gehandhaafd (wezenlijk voor het hele proces), wel iets anders geformuleerd.
- Communicatie: het antwoord is 2x ja.
- Waarom per dagmail: de stukken voor de commissiesvergadering gaan op 21 november uiteraard langs de gebruikelijke weg via Andreas naar de Griffie; feitelijke verzending door de Griffie aan de commissie is echter pas op 28 november. Dan zouden de commissieleden maar drie dagen hebben om e.e.a. tot zich te nemen voorafgaand aan de informatieve bijeenkomst op 2 december.

Groet,
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
tel. 5.1.2e
email: 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 28 oktober 2014 16:47
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Re: Stukken Vernieuwing Erfpachtstelsel voor overleg 28 oktober, 16.00 uur

Beste collega's,

Ik heb heb met geconcentreerd op de collegevoordracht:
- startdocument: waarom geen besuursopdracht?
- invoering: per 1 juli 2016?
- beslispunt 1.2.b: welke criteria?
- bp 1.3.a (BT): is dit niet al eerder besloten?
- bp 2: dwarskijksessie: wordt nu openbaar gepresenteerd. Is dat de bedoeling? Mi was met dwarskijkers iets anders afgesproken
- bp 6 lijkt me overbodig (maar kan geen kwaad)
- communicatieopzet: zijn hier communicatieadviseurs bij betrokken? Is de woordvoerder vd wethouder betrokken?
- waarom zo'n belangrijk stuk per dagmail?

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 2e 5.1.2e
Verzonden: Friday, October 24, 2014 04:59 PM
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Cc: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Stukken Vernieuwing Erfpachtstelsel voor overleg 28 oktober, 16.00 uur

380743

Beste 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e,
Bijgaand treffen jullie de concept-voordracht en het startdocument met 2 bijlagen aan, ter bespreking in ons overleg a.s. dinsdag..
In deze stukken zijn de opmerkingen van het afgelopen BT grotendeels verwerkt en we werken toe naar volgende week donderdag 30 oktober omdat we de stukken dan in de weekendmap van de BT leden willen voegen. Het doel daarvan is (zoals bekend) om de opmerkingen uit de weekendmap te kunnen verwerken voorafgaand aan het BT van 11 november zodat op 12 november de stukken kunnen worden aangeleverd voor bespreking in het college.
Concreet betekent dit dat de komende dagen nog aan de nu voorliggende versie wordt doorgewerkt. Niet alleen om jullie reacties te verwerken maar ook om de reacties die vanuit de dwarskijksessie zijn gekomen recht te doen. Ook worden de stukken, naast algehele een check, nog aangepast op de volgende punten:

- De dwarskijkers vonden het startdocument te technisch, het doel waarom we dit doen is niet duidelijk en eigenlijk ongeschikt om in deze vorm te verspreiden. We snappen die reactie goed en zijn het daar ook mee eens. We hebben de afgelopen weken met name gezocht naar wat de exacte opdracht is minder naar de communicatieve waarde van het stuk. Dat gaan we de komende dagen (met behoud van de inhoudelijke lijn en duidelijkheid) nog herstellen door de inhoud ook vanuit de amsterdammer leesbaar te maken
- De financiële paragraaf moet nog worden aangepast, we zijn hier niet aan toe gekomen. Overigens verandert er niet wezenlijk iets maar de precieze cijfers 2014 en de kosten die samenhangen met het verbeteren van de datakwaliteit moeten hier nog onderdeel van gaan uitmaken.
- De risico analyse is wel opgenomen als bijlage maar vraagt nog om een goede samenvatting in het stuk zelf, ditzelfde geldt voor de samenvatting en het verslag van de dwarskijksessie. Het verslag van de dwarskijksessie komt woensdag en zal aan het BT worden meegestuurd.
- Op pagina 14 van de conceptvoordracht wordt aangegeven dat de gemeente mogelijk cassatie instelt tegen het arrest van het Hof. Dit besluit zal naar verwachting op 11 november aanstaande (een week eerder dan bijgaande voordracht) aan het college worden voorgelegd. Verwacht wordt dat het college zal besluiten om cassatie in te stellen tegen de uitspraak van het Hof. Op het moment van de behandeling van bijgaande voordracht is het cassatiebesluit al door het college genomen.
- Het besluit om consultatie te laten plaatsvinden over het startdocument is nader uitgewerkt. Dat betekent dat gericht een aantal stakeholders zal worden gevraagd om te reageren op onderdelen uit het startdocument.

Goed weekend,

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
tel. 5.1.2e
email: 5.1.2e @oga.amsterdam.nl