01236

To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Thur 3/30/2017 7:07:36 AM
Subject: RE: WG juridische effecten nog 2 bespreekpunten en een aantal acties
Received: Thur 3/30/2017 7:07:38 AM

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Met betrekking tot het aftoppen van de BSQ zien wij de volgende juridische risico's.
De reden om de BSQ af te toppen is het creëren van draagvlak voor het voorstel. Een inhoudelijke onderbouwing voor de aftopping is er echter niet. Dit betekent dat de aftopping met zich mee brengt dat een bepaalde groep erfpachters, zonder dat daarvoor een reden is, wordt bevoordeeld ten opzichte van andere erfpachters. In feite wordt zonder inhoudelijke onderbouwing voor een bepaalde groep erfpachters een deel van de waarde buiten beschouwing gelaten. Hierdoor wordt eigenlijk een andere methode van waarderen toegepast. Dit kan betekenen dat sprake is van ongelijke behandeling en mogelijk ook willekeurig handelen door de gemeente. Ongelijke behandeling en willekeur zijn in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (het gelijkheidsbeginsel en het verbod van willekeur) waar de gemeente zich, ook bij het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, aan moet houden. Het gelijkheidsbeginsel houdt in dat gelijke gevallen gelijk behandeld moeten worden. Het is gerechtvaardigd ongelijke gevallen ongelijk te behandelen naar de mate waarin zij van elkaar verschillen. Het verbod van willekeur houdt kort gezegd in dat een overheidsorgaan in alle redelijkheid tot een besluit moet komen. Er moet een belangenafweging plaatsvinden waarbij een evenwicht moet worden gevonden tussen rechtmatigheid en doelmatigheid.
Wanneer een erfpachter met een BSQ van 49% vraagt waarom in zijn geval geen "korting" op de BSQ wordt gegeven en de gemeente niet kan uitleggen waarom en in welke mate beide gevallen verschillend zijn waardoor een andere behandeling gerechtvaardigd is, is het maar de vraag of dit stand houdt indien de erfpachter dit aan een rechter voorlegt. Daarnaast bestaat de kans dat de rechter oordeelt dat de gemeente in redelijkheid niet tot dit besluit had kunnen komen. Of dit laatste risico zich daadwerkelijk zal voordoen is lastiger in te schatten, aangezien het een belangenafweging betreft.
Verder is er mogelijk een risico ten opzichte van het huidige stelsel en de canonherzieningen die daarin plaatsvinden en plaatsgevonden hebben. Bij canonherzieningen einde tijdvak die reeds hebben plaatsgevonden, heeft de gemeente nooit een dergelijke bovengrens gehanteerd. Het staat de gemeente vrij om haar beleid aan te passen (met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur), maar er moet wel rekening mee worden gehouden dat dit tot tumult kan leiden bij erfpachters waarvan de canon al is herzien. Wellicht dat deze erfpachters zullen stellen dat bij hen van een te hoge waarde is uitgegaan.
Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 28 maart 2017 17:30
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: WG juridische effecten nog 2 bespreekpunten en een aantal acties

5.1.2e 5.1.2e,
Kunnen jullie onderstaande beantwoorden?
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 28 maart 2017 16:29
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: WG juridische effecten nog 2 bespreekpunten en een aantal acties

5.1.2e,
Ik zie de opmerking van 5.1.2e over de bovengrens maar er wordt geen inzicht gegeven in de juridische risico's. Wat zou het risico kunnen zijn vraag ik me af?
Kunnen mensen die net een CHET hebben bezwaar maken, of mensen die een deskundigenrapport met een hogere grondquote hebben, of mensen die het gewoon oneerlijk vinden?
Kortom, het risico is voor mij nog vaag en heb de neiging het dan als klein te zien. Maar dat is misschien onterecht?
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 28 maart 2017 16:17
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Re: WG juridische effecten nog 2 bespreekpunten en een aantal acties

481652

hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Dank voor je reactie, 5.1.2e; wil jij meekijken met onderstaande?
Groeten 5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 28 mrt. 2017 om 15:29 heeft 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Hoi 5.1.2e ,

Vanmiddag hebben wij bij het werkoverleg van JZ de bovengrens van de BSQ besproken. Omdat er geen onderbouwing is voor de bovengrens zien wij hier wel een juridisch risico. Je bevoordeelt een bepaalde groep wat willekeurig is omdat er geen onderbouwing voor is.

Ik doe mijn best om nog naar de andere punten te kijken.

Groeten, 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 28 maart 2017 14:35

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 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: WG juridische effecten nog 2 bespreekpunten en een aantal acties

Beste allen,

Dank weer voor jullie bijdrage bij de werkgroep juridische effecten.

Zoals gezegd waren er nog twee agendapunten waar we niet aan toe zijn gekomen, vandaar het verzoek aan jullie hier alsnog op te reageren. Graag vóór aanstaande vrijdag.

Consequenties geen overstap voor niet woonbestemmingen irt aanvullend beleid

Bijgevoegde notitie is opgesteld door werkgroep JOB. Als jullie aanvullingen hebben graag in bijgevoegde notitie in de vorm van tekstvoorstellen.

Brainstorm uitwerking uitbreiding vangnetregeling

Het BT heeft ingestemd met het uitbreiden van de vangnetregeling met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling. Hoe kunnen we dit aanvliegen? Wat zijn de uitzoekpunten? Wie kan welke uitzoekpunten op zich nemen? Graag bijgevoegde notitie aanvullen en je naam achter het punt zetten dat je kunt uitwerken/uitzoeken.

Wat we verder hebben afgesproken:

- ∀Er komt een los overleg over de depreciatie (**Actie** 5.1.2e)
- ∀5.1.2e kijkt naar de tekst in de aanbiedingen bij bijv vervroegde herziening/wijziging (**Actie** 5.1.2e)
- ∀Punt 4 van de bouwstenen moet nog goed besproken worden in de werkgroep financiële effecten (**Actie** 5.1.2e)
- ∀Punt 9 van de bouwstenen kunnen we niet goed onderbouwen. Meer draagvlak?
- ∀Punt 10 van de bouwstenen: hoe zit dat met Staatssteun (**actie** 5.1.2e)

Overgangsregeling intrekken vervroegde wijziging/algehele herziening voor woningen

Zoals we eerder hebben besloten zijn de erfpachters al op de hoogte gesteld van het feit dat deze regelingen worden ingetrokken op het moment dat de Overstapregeling definitief wordt. Tijdens de werkgroep kwam naar voren dat er na definitieve vaststelling ook nog een overgangsregeling zou moet zijn.

Ik heb dit net ook even met 5.1.2e 5.1.2e (implementatie) besproken. Na de definitieve vaststelling is er nog een periode nodig waarin alles klaargezet moet worden. Dit kunnen wij dus goed als overgangsregeling gebruiken.Stel dat in juni de definitieve vaststelling is, dan gaat op 1 oktober op zijn vroegst de nieuwe Overstapregeling in en misschien zelfs later (1 januari 2018). We hebben dus in ieder geval vanaf 7 juni 2017 tm 1 oktober 2017 als waartussen erfpachters van woningen nog een vervroegde wijziging /algehele herziening kunnen aanvragen.

Na vaststelling van de Overstapregeling in de gemeenteraad (juni) krijgen erfpachters weer een brief, waar we hen nogmaals attenderen op het intrekken van deze regeling voor woningen. nemen we de tip mee dat het goed zou zijn de aanvraag zo makkelijk mogelijk in te dienen (**Actie** 5.1.2e **geeft door aan communicatie**).

Probleem opgelost!?

Groeten 5.1.2e