To: [redacted] van[redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted] van[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Mon 8/15/2016 10:32:19 AM
Subject: RE: ingangsdatum wijzigingen VES
Received: Mon 8/15/2016 10:32:19 AM
tekst ingangsdatum WI - aanb - VES.DOCX

Hoi [redacted],

In je mail mis ik het "waarom niet werkbaar" is.

Omdat het de bedoeling is meer aandacht te besteden aan controle en handhaving, moeten we er ook bij mutaties zorg voor dragen, dat de overeenkomstfase zo strak mogelijk aansluit op wat er buiten gebeurt en hoe/wanneer dat notarieel wordt vastgelegd. In het verlengde daarvan is de insteek bij het beleid ook geweest van min of meer lijdzaam volgend naar actief sturend te gaan.

Ten aanzien van de ingangsdatum van wijzigingen en het daaraan te verbinden moment van betaling hebben we vanuit de AB2016 (met maar één jaarlijkse betalingstermijn) gekozen om het uitgiftebeleid zo kort mogelijk te volgen. Dan is het moment bepalend, waarop de erfpachter van de verleende toestemming / vrijstelling gebruik kan maken (hierna meer over "kunnen"). Voor de periode tussen die ingangsdatum en de eerstvolgende canonvervaldatum is de erfpachter dan de canonverhoging verschuldigd. Daarmee voorkom je, dat een erfpachter strategisch voor 2 januari kiest, waarmee de canonverhoging effectief een jaar wordt uitgesteld (andere AB half jaar). De erfpachter zal vanuit zijn perspectief elke canonverhoging al snel als materieel zien en naar uitstel van ingang/betaling streven. Voor kleine wijzigingen kan dat vanuit gemeenteperspectief met name bij halfjaarlijkse termijnen weinig materieel zijn, maar voor uitbreidingen ligt dat al snel anders. Bovendien is de eenheid van uitvoering in het geding ten opzichte van een eerste uitgifte, waar het buiten toedoen van de gemeente passeren van de geplande ingangsdatum gevolgen heeft (kan hebben) voor de × gestanddoening van grondwaarden/canons, × het verschuldigd worden van een reserveringsvergoeding en × de mogelijkheid tot ontbinding van de uitgifteovereenkomst onder verbeurte van de waarborgsom.

"Kunnen" Ik ben het met je eens, dat als een vergunning vereist is de vergunningverlening tot de criteria bij het "kunnen" behoort. Kunnen wordt dan bepaald door de overeenkomst tot wijziging (verlenen toestemming/vrijstelling) en de eventueel daarvoor benodigde omgevingsvergunning. Bij de beoordeling of een gevraagde toestemming/vrijstelling verleend kan worden, is vergunbaarheid een absoluut vereiste. Als vergunbaarheid onzeker is, is de vervolgvraag of (en zo ja onder welke ontbindende/opschortende voorwaarden) we een aanbieding kunnen doen. Dat neemt overigens niet weg, dat × de nodige verbouwingen vergunningsvrij zijn en × het de verantwoordelijkheid van de erfpachter is de nodige vergunningen te krijgen. Voor ons zou kunnen volstaan, dat de gevraagde wijziging vergunbaar is binnen de kaders van publiekrecht en beleid.

Tenslotte: Bij alle mutaties krijgt de erfpachter een verruiming van zijn erfpachtrecht en dat is hoe dan ook een levering door de gemeente die zowel naar de erfpachter als naar de Belastingdienst moet worden gemarkeerd en vastgelegd. Naar mijn mening past daarin geen volgende benadering. Als een actiever opstelling mogelijk is, maar dat een afwijking inhoudt van de huidige praktijk en/of capaciteitsgevolgen heeft, dan is het aan ons management prioriteiten te stellen en keuzes te maken.

Wat stel jij voor om deze vragen/problematiek verder te brengen?

Groeten,

[redacted]

[redacted]: [redacted] van
Verzonden: vrijdag 12 augustus 2016 11:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted] van; [redacted]
Onderwerp: ingangsdatum wijzigingen VES

Hoi [redacted]
Dank je wel voor je stuk. Voor beheer is deze wijze niet werkbaar ten aanzien van de perceels- en tuinuitbreiding en bestemmings- en bebouwingswijziging.
We willen graag aansluiten bij de eerstvolgende vervaldatum.

Bestemmings- en bebouwingswijziging

Mocht een verbouwing pas veel later plaatsvinden dan doen we ook later pas een aanbieding. Het is voor ons ook niet duidelijk en controleerbaar wanneer er gebruik gemaakt kan worden van de wijziging. Op het moment dat de vergunning is afgegeven gaat het recht in dus dan zijn we bij benadering dichtbij dat moment

Perceel- en tuinuitbreiding

We controleren niet of een perceel daadwerkelijk ter beschikking komt. Als we geen vaste datum kan het zijn dat de akte pas heel laat

gepasseerd wordt.

Conclusie

Graag aanpassing naar de eerstvolgende vervaldatum.

Gr. 5.1.2e

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Senior Erfpachtbeheerder Zakelijk Beheer en Woningcorporaties
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: donderdag 11 augustus 2016 17:47
Aan 5.1.2e 5.1.2e van
CC: 5.1.2e, 5.1.2e van
Onderwerp: RE:

Hoi 5.1.2e,

Bijgaand de notitie met mijn kanttekeningen retour. Kan je hier mee verder of is de beleidstheorie niet praktisch uitvoerbaar?

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e, 5.1.2e van
Verzonden: donderdag 11 augustus 2016 16:29
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e van
Onderwerp:

Hoi 5.1.2e,

Mag ik een vraagje aan je overdragen? Een vraag van 5.1.2e en ik denk dat jij hier zo antwoord op kan geven. Er is uitgezocht welke ingangsdatum voor verschillende beleidswijzigingen is opgenomen (zie bijlage) Overal gaat dit goed, behalve bij de onderstaande 2 punten (in de bijlage ook geel gemaakt).

Ik weet dat jij tijdens de besprekingen bij allebei een voorstel/mening had: perceels-en tuin ala uitgifte. En bestemmingswijziging hebben we ook uitgebreid besproken. Wil jij kijken of je zo de vraag van en aan 5.1.2e kunt beantwoorden? Zo, niet wil je het dan dinsdag in de WG jur effecten willen inbrengen?

Groeten 5.1.2e

Perceel- en tuinuitbreiding

Oud beleid

Beetje vaag; maar 1e vervaldatum na besluit; ??

Nieuw beleid voor oude en nieuwe AB

De wijziging gaat in per de datum van de economische levering aan de erfpachter danwel per de datum van passeren van de akte vestiging erfpacht. Mocht dit niet gelijk lopen met een vervaldatum dan is de erfpachter over de periode vanaf ingangsdatum tot vervaldatum de canon naar rato verschuldigd.

Let op dit is niet hoe het in de praktijk gaat, aanpassen in het beleid?

Bestemmings- en bebouwingswijziging

Oud beleid

Ingangsdatum 1e vervaldatum nadat van de wijziging gebruik kan worden gemaakt of de bebouwing is gestart; indien dit niet duidelijk is stellen B&W de datum bij benadering vast

Nieuw beleid voor oude en nieuwe AB

De wijziging gaat in per de datum dat de bebouwing is gestart danwel van de gewijzigde bestemming gebruik kan worden gemaakt.

Let op: dus niet meer een datum bij benadering vaststellen; hoe gaat dit in de praktijk? aanpassen in het beleid voor oude AB's?