00849

To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Fri 6/17/2016 7:47:53 AM
Subject: FW: Projectontwikkelaarsregeling en wijzigingen standaarden
Received: Fri 6/17/2016 7:47:54 AM

En deze ook

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 17 juni 2016 09:47
Aan: [redacted] (OGA)
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Projectontwikkelaarsregeling en wijzigingen standaarden

[redacted],
Toch een tegenbericht. Ik ben het met je eens dat meer dan een jaarcanon in rekening brengen de lasten verzwaard.
Maar uitgangspunt 2, een jaarcanon in rekening brengen komt er in de praktijk op neer dat we de resterende jaarcanon in rekening brengen tot 1-1. Dat betekend dus ingangsdatum 1-11-2016 2 maanden canon. Systeemtechnisch is het lastig om per 1-1-2017 de jaarnota met de mogelijkheid van 12 termijnen te realiseren.
Voorstel van [redacted] was omvanaf 1 juli resterende maanden + 1 jaar canon in rekening te brengen. Voor dit volgende jaar wordt dan geen indexering gedaan. Maar pas vanaf het tweede volle jaar.
Voor het nameting is nu een werkwijze bedacht dat alle niet woningen, verplicht nagemeten moeten worden. Het levert de gemeente namelijk regelmatig geld op. Dit is besproken in het afgelopen werkoverleg. Er is nu geen eenduidige werkwijze. Niemand is namelijk verantwoordelijk voor het nameten. De vraag was ook, moet dit bij beheer liggen of bij de uitgever. De uitgever lijkt de logische verantwoordelijke. Om te borgen dat het ook daadwerkelijk gebeurd, moet er voortaan een melding in het systeem gezet worden dat op datum bouwgereed, 24 of 36 maanden na start bouw, een nameting wordt gedaan. Omdat ontwikkelaars meestal zelf al een nameting laten doen voor de verdere verkoop of exploitatie van het pand was de gedachte dat wij deze konden gebruiken. In ieder geval moet nu de mogelijkheid tot nameten een meer dwingend karakter krijgen.
Als er zowel woningen als andere bestemmingen in het pand zitten dient er toch een nameting plaats te vinden. Alleen heeft dat waarschijnlijk geen consequenties voor de woningen. Tenzij er opeens meer woningen zijn gerealiseerd.
Groetjes,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 juni 2016 18:37
Aan: [redacted] (OGA)
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Projectontwikkelaarsregeling en wijzigingen standaarden

[redacted],
Bijgaand (alsnog) mijn opmerkingen op de (bewerkingen) van de projectontwikkelaarsregeling (POR) en de administratieve gang van zaken bij uitgiften met/zonder POR.
Bij uitgifte zonder POR ben ik voor handhaving van de oorspronkelijke tekst in de opzet van [redacted]. Onder voortdurende erfpacht was de canon in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd op de aan de ingangsdatum gekoppelde vervaldata. Het is onze wens ① 1 januari als vaste prolongatie/indexeringsdatum te hanteren en ②de volle jaarcanon in één keer te factureren. Het verlengen van de periode waarover canon betaald moet worden tot meer dan één jaar leidt voor particulieren tot een navenant verhoging van hun bij uitgifte verschuldigde canonlast. Dat zal op zijn beurt leiden tot een onnodige druk op de laatste maand(en) januari als ingangsdatum, terwijl daar vanuit betalingen (verrekening waarborgsom) geen aanleiding voor bestaat (naast canon BTW of bij bestaand vastgoed eenmalige vergoeding).
Bij de invoering van de nameting hebben we uitvoerig stilgestaan bij wie daarvoor opdracht zou moeten geven. Nadrukkelijk hebben we er voor gekozen ons het recht voor te behouden en dan zelf opdrachtgever te willen zijn omdat:
∀we willen dat de meetstaat door een onafhankelijk en iso gecertificeerd bureau wordt opgesteld (borg in procedures)
∀we zelf willen kunnen bepalen waar we een nameting uit laten voeren (o.a. afhankelijk van project en programma; met name relevant voor commercieel vastgoed en nauwelijks voor koopwoningen)
∀we ook als erfpachter levert meetstaten wel steekproefsgewijs moeten controleren (voorbeeld: nameting na oplevering van Weesperstraat 430 week aanmerkelijk af van later meetcertificaat in kader van huur door gemeente)
∀we het minder kies vonden een erfpachter te verplichten bewijs van zijn eigen, niet gemelde afwijkingen te leveren (meewerken aan eigen veroordeling).
Dat laat overigens onverlet dat we wel gebruik kunnen maken van meetrapporten als die ons door de erfpachter ter beschikking worden gesteld (en dan af kunnen zien van zelf opdracht verstrekken).
Zonder jullie tegenbericht ga ik van vorenstaande uit bij het aanpassen van de standaards voor appartementsrechten wonen en individuele zelfbouw (op basis waarvan de andere aanbiedingen in schema aangepast kunnen worden).
Groeten,

PS. Zeker bij koopwoningen is nameting niet aan te bevelen (leert de ervaring) omdat ① ook op papier gelijke woningen elk gemeten moeten worden in verband met onvermijdelijke maatvoeringsfouten, ②naast canonverhoging bij overmaat ook druk zal ontstaan op canonverlaging bij ondermaat, ③er slechts sprake zal zijn van marginale aanpassingen, terwijl ④de mogelijkheden van canonaanpassing na levering (zo die al niet hypothetisch is) in de vestigings- en opvolgende leveringsakten een complexe clausule vereist op grond waarvan kopers aan herziening van de canon mee moeten werken en ⑤naast de canon ook de splitsingsakte aangepast zal moeten worden aan de veranderde verhoudingen tussen metrages en daarvan in de regel afgeleide breukdelen in de splitsing.

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 16 juni 2016 16:15
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Projectontwikkelaarsregeling en wijzigingen standaarden
Urgentie: 5.1.2e

5.1. 5.1.2e,

Je bent druk in overleg vandaag vandaar dat ik je wat punten wil voorleggen voor de standaarden.
Zie bijgaande projectontwikkelaarsregeling voor de laatste stand van zaken, maar de aandachtspunten zijn.
Ingangsdatum blijft 1e of 16e van de maand.
Voor particulieren kunnen we geen jaarcanon in rekening meer brengen, behalve als het recht op 1-1 ingaat. We kunnen aansluiten bij de projectontwikkelaarsregeling, zodat de waarborgsom ook een substantieel bedrag wordt. Zie daarvoor bijgaand stuk. We brengen dan tussen de 13 en 23 maanden in rekening.
De tekst over de waarborgsom moet hierop aangepast worden. Bedrag gelijk aan eerste canonperiode tot aan eerste indexering. Eerste jaar indexering vervalt.
We zijn ook bezig geweest met de zogenaamde NEN2580 nameting. En hebben daar een heel werkbare en praktische oplossing voor gevonden die in de standaarden aangepast moet worden.
Wij willen projectontwikkelaars en de bedrijfsmatige bestemmingen verplichten om na oplevering van het gebouw een NEN2580 nameting te verstrekken aan de gemeente. In plaats van de huidige werkwijze van de mogelijkheid open te laten of wij het doen.
Bij de Zuid As werkt het al zo dat de ontwikkelaars zelf een rapport opsturen en dit werkt erg goed. En om iedereen hetzelfde te behandelen willen wij dat nu verplichten.
Veel succes,
Groetjes,
5.1.2e