00773

To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) ten [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) van
Sent: Tue 8/25/2015 11:43:47 AM
Subject: RE: Bijeenkomst financiële werkgroep VES
Received: Tue 8/25/2015 11:43:48 AM
Document1

Hoi (10)(2e),

Zou je onderstaande e-mail donderdag willen bespreken bij financiële effecten? Dit hebben we namelijk nodig voor de AB en moet als keuze nog worden voorgelegd aan het BT van 10 september.

We hebben voor nu, met deze email erbij, drie concrete vragen voor nu, maar ook goed als de gehele AB nog een keer wordt beoordeeld door de WG fin eff. Wanneer zou dat kunnen?

- Zie onderstaande e-mail: In een aantal gevallen hebben we een canonherziening voorgesteld. In oude AB staat dit namelijk niet goed, er wordt verwezen naar de ABCD formule maar dat kan niet. Vraag is of deze formule kunnen en willen opnemen voor de volgende gevallen:

  Formule:
  X x Y, waarin voorstelt:
  X de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing, bestemming en gebruik;
  Y het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het op het erfpachtrecht van toepassing zijnde canontype (indexering of vast).

  gevallen
  bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel,
  artikel 5 overdracht voor ingebruikneming,
  artikel 9 gebruik volgens de bestemming,
  artikel 10 instandhouden van de opstallen,
  artikel 11 splitsen en samenvoegen van de erfpacht ,en
  artikel 12 0ndererfpacht,

  Is de WG fin effecten het hier mee eens?
- Is artikel over de canon en afkoop juist geformuleerd (waarschijnlijk al eerder besproken in WG finn eff) zie bijlage.

- Hebben we onder het nieuwe systeem nog een schaduwgrondwaarde? Dit hebben we namelijk nodig voor het artikel over boete.

  Als gevolg van het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen, kan de gemeente besluiten de erfpachter een boete op te leggen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. De erfpachter moet de boete betalen binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 12 augustus 2015 14:44
Aan: (10)(2e), (10)(2e) ten
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) van
Onderwerp: RE: Bijeenkomst financiële werkgroep VES

Hoi (10)(2e),

Bij de uitwerking van de financiële bepalingen en bespreking daarvan in de werkgroep juridische effecten hebben we geconstateerd, dat de algemene bepalingen in een aantal gevallen de mogelijkheid van een canonherziening verbindt aan een gevraagde toestemming/vrijstelling. Dit is het geval bij

1. vrijstelling/verruiming bouwtermijn,
2. toestemming voor verkoop van een erfpachtrecht voordat de erfpachter heeft voldaan aan zijn verplichting te bouwen en in

60507

gebruik te nemen
3. vrijstelling onderhouds-/vernieuwingsplicht
4. Vrijstelling sloopverbod
5. Vrijstelling herbouwplicht
6. Vrijstelling verbod op splitsing, waarbij bestemming, gebruik en vloeroppervlakte ongewijzigd blijven
7. Vrijstelling verbod ondererfpacht

Deze situaties kunnen vragen om een canonverhoging (met name bij speculatief gedag) maar die verhoging kan niet worden bepaald volgens de ABCD-formule omdat er sprake is van een inhoudelijke wijziging van het erfpachtrecht (bestemming, gebruik en vloeroppervlakte blijven ongewijzigd). Dat laat grofweg 2 mogelijkheden. De meest ingrijpende is een integrale canonherziening (actuele erfpachtgrondwaarde x actueel canonpercentage), die met name bij speculatief gedrag aan de orde zou kunnen zijn (wegnemen/beperken winst). Voor andere gevallen lijkt een canonherziening overvragen en mogelijk ook niet in lijn met de bestuurlijke wens CHET-achtige herzieningen onder de AB2015 definitief achter ons te laten. Je zou dan kunnen volstaan met oplegging van een boete (maximaal 10 x canon). Omdat een boete een andere strekking heeft (na boete moet je nog steeds nakomen), zou je dat apart vorm moeten geven in bijvoorbeeld een eenmalige vergoeding in plaats van een canonverhoging of een canonverhoging (beide op basis van het boetebedrag).

De werkgroep juridische effecten heeft dit element terugverwezen naar de werkgroep financiële effecten. Hoe gaan we hiermee om gezien de vervallen sessie en de druk die op afronding van de AB ligt?

Groeten,

(10)(2e)

<< Bestand: 2015-07-20 losse artikelen (toestemming ontheffing en canonherziening, s....docx >>

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: (10)(2e), (10)(2e) ten
Verzonden: woensdag 12 augustus 2015 14:00
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e) van
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Geannuleerd: Bijeenkomst financiële werkgroep VES
Tijd: donderdag 13 augustus 2015 14:00-15:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: WPP8 6 Praag 8P
Urgentie: Hoog

Beste allen,
Dit overleg komt te vervallen.
De onderwerpen en genodigden komen grotendeels overeen met de onderwerpen die ook gepland staan voor het inhoudelijk overleg eerder op de donderdag (bespreken concept-notitie anti-speculatie en stand van zaken proces/standpuntbepaling). Dubbel overleggen wil ik voorkomen en velen van ons kunnen de tijd goed inzetten voor de berekeningen en de standpuntbepaling. Ik stuur jullie nog wel het verslag van het vorige overleg mee en de verzamellijst van onderwerpen. Als jullie voor de verzamellijst aanvullingen hebben, hoor ik het graag.
Groet (10)(2e)
<< Bestand: Verzamellijst onderwerpen financiele werkgroep.xlsx >>
<< Bestand: 20150716 Verslag financiele werkgroep1.doc >>