Openstaande punten definitieve vaststelling juni 2017

nr	onderwerp	Stand van zaken
1.	Het transformatiebeleid	mail dd 1-3-2017: 5.1.2e S. pakt op
2	Aanpassing in beleid verticale splitsing	Afwachten 5.1.2e (art 3 verticale splitsing aanpassen)
3	Volledige aanvraag in beleidsstukken	Gesprek gehad, ik check beleidsstukken, overleg met schrijvers en aanpassen.
4	Afkoopinstructie	Deze wordt nav over leg 2/2/17 aangepast. De volgende regel wordt geschrapt: 'afkoopsom nooit lager dan GW bij overstap'
5	Anti speculatie	SvZ: alles goed verwoord? Nogmaals checken -> zie mail dd 5-12-2016 MvG
6	Conversie	Depreciatie goed? 5.1.2e checkt bij 5.1.2e
7	Perceeluitbreiding Aanpassing beleid perceeluitbreiding artikel 6 lid 2 sub 4 Verwijderen: 'de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd'	Nav simulatie
8		

Ad 1: het transformatiebeleid

5.1.2e 5.1.2e gaat hier 3/3/2017 weer mee verder.

Ad 2: aanpassing in beleid verticale splitsing

- 1/3/2017: overleg gehad met 5.1.2e en 5.1.2e. Afgesproken:
  - het is een probleem dat er nu ook al is. Als er geen m2 of goeie bestemming is opgenomen, dan wordt dit na verticale splitsing wél zo in de aanbieding, akte opgenomen.
  - Maw we beperken de erfpacht. Dit kan, maar we moeten erfpachter er wel op wijzen. We kunnen het opnemen als voorwaarden voor de toestemming tot verticale splitsing.
  - Eventueel aanpassen art 3 splitsingsbeleid: wat als er niets is opgenomen?
  - 5.1.2e werkt scenario's uit en bij beleid wordt besproken wat de handelswijze wordt. Daarna neem ik het op in het beleid. Voorbeelden:
    - Wat als er niets is opgenomen?
    - Wat als er per kavel is uitgegeven?
    - Wat als Eff < 1 oid?

Artikel 8 lid 1: het opnemen van het feitelijk aantal gerealiseerde vierkante meters kan zorgen voor een inperking van de rechten van de erfpachter, bijv. als er bij de uitgifte op kavel is uitgegeven en er dus op de kavel in principe onbeperkt zou mogen worden bijgebouwd zonder bijbetaling. We moeten daarom ook kijken of het als kavel is uitgegeven of op vierkante meters bvo/go. Vooral bedrijfsruimtes zijn veel op kavel uitgegeven, maar ook bij woningen kan dit spelen (denk aan dakopbouwen Slotervaart). --> dit geldt ook voor artikel 9 lid 2 onder c en artikel 10 lid 2 onder a, maar ook voor de oplegnotitie punt 14 p. 7

Het voorbeeld over de dakopbouwen klopt volgens ons niet. Want daarbij zou bij CHET de wijziging worden meegenomen en dus tot een hogere canon leiden.

De drie handelsmogelijkheden zijn voor de gemeente als volgt:

1. *De gemeente laat op basis van een (al bestaand, danwel op dat moment op te maken) meetrapport de bebouwing in de erfpachtakte wijzigen zodat dit overeenkomt met het oppervlak waarop de canon gebaseerd is (bij WOZ-gebruik).*
2. *De gemeente wijzigt het oppervlak in de erfpachtakte niet en baseert de canon op het oppervlak zoals dit in de akte is opgenomen (bij maatwerk).*
3. *De gemeente wijzigt het oppervlak niet en baseert de canon op het feitelijke oppervlak en heeft de erfpachter bij uitbreiding mazzel (bij WOZ-gebruik en maatwerk).*

Het voorstel is om een verschillende handelwijze aan te houden tussen commerciële bestemmingen en woningen. Dit is in lijn met de verschillende benadering bij een bebouwingswijziging.

Voor woningen wordt optie 3 voorgesteld. Voor commerciële bestemmingen wordt voorgesteld om de keuze tussen optie 1 en optie 2 aan de erfpachter te laten, met de kanttekening dat bij een gestandaardiseerde methode voor commerciële bestemmingen opnieuw gekeken moet worden naar deze opties.

Ingevoegd uit notitie hierover. Voor hele notitie zie:

5.1.5

Daarnaast AB gaan uit van hetgeen gecontracteerd is; dat geldt ook als dat niet is vastgelegd. Alleen ligt de bewijslast bij de gemeente om aan te tonen wat het oorspronkelijke bouwplan waarop de erfpacht is gesloten inhield. Zie ook verkenning Nauta.

Door vast te leggen wat er feitelijk is naar wat binnen het publiekrecht is toegestaan (incl. overgangsrecht) ontneem je geen rechten.

Ad 3 Volledige aanvraag in beleidsstukken

Overleg 1/3/2017: 5.1.2e 5.1.2e S., 5.1.2e, 5.1.2e en ik.
Uitkomst: in beleidsstukken opnemen prijspeil: volledige aanvraag ipv aanvraag: a la Overstapregeling. Eventueel toevoegen 'naar het oordeel van de gemeente'

Dit is van belang omdat VGA niet met terugwerkende kracht een advies kan geven. Stel:

- 1/8/2017: Iemand doet een onvolledige aanvraag
- 1/8/2018: Na een jaar is de aanvraag compleet
- Moment eerste aanvraag kan niet meer gebruikt worden voor advies VGA.

TO DO's

- Ik kijk voor welke beleidsstukken dit geldt
- Bespreek het met schrijvers
- 5.1.2e geeft door aan 5.1.2e: lijstje maken voor website,
- Ik eventueel in collegevoordracht