To: (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]; (10)(2e) (10)(2e)[(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 4/19/2016 2:18:35 PM
Subject: RE: Een drietal vragen ipv de WG juridsiche effecten en de WG AB van morgen (19/4)
Received: Tue 4/19/2016 2:18:37 PM

Beste (10)(2e) (10)(2e) en anderen,
(10)(2e) (10)(2e) en ik hebben vanmorgen gesproken over onderstaande.
Vraag 1: Wij zijn van mening dat je bij een gelijke bestemming iedereen gelijk moet behandelen. Het voorstel zal een enorme ongelijkheid opleveren en is heel erg onoverzichtelijk.
Wij vinden dit absoluut niet wenselijk.
Vraag 2: Het opnemen in de AB's zou volgens ons zeker kunnen. In de wet wordt alleen gesproken over wettelijke rente, het onderscheid tussen wettelijke handelsrente en consumentenrente ligt in de verschillende wetsartikelen besloten en is afhankelijk van het soort overeenkomst. Bij een handelsovereenkomst is een hogere rente verschuldigd. Wil je deze hogere rente vorderen ook al is er geen sprake van een ahndelsovereenkomst zal je het betreffende wetsartikel analoog van toepassing moeten evrklaren.
'als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt bij een erfpachter die tevens bewoner is de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW. Deze vertragingsrente bedraagt bij een erfpachter die niet tevens bewoner is, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW.'
Mijn opmerkingen op de Nota van beantwoording volgen nog.
Groeten, (10)(2e)

---

(10)(2e), (10)(2e) van
Verzonden: maandag 18 april 2016 11:39
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)
CC: (10)(2e), (10)(2e) van
Onderwerp: Een drietal vragen ipv de WG juridsiche effecten en de WG AB van morgen (19/4)

Beste allen,
Morgen gaat de werkgroep juridische effecten en de werkgroep AB niet door. Hierbij een bijpraat-mail met daarbij een drietal verzoeken ipv ons overleg(gen) van morgen.

Expertsessies en eerst overleg Overstapregeling

De WG juridische effecten en de werkgroep WG AB gaan morgen niet door. Dit in verband met de expertsessies en de overstapregeling. (10)(2e) en ik hebben de komende dagen expertsessies met banken, notarissen, makelaars en vastgoed professionals als consultatie voor de korting 'wat is eeuwigdurende erfpacht waard' en hoe de experts aankijken tegen verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften.
Daarnaast hebben (10)(2e) en ik morgenmiddag (tijdens WG AB) een overleg de overstapregeling, hoe deze er globaal komt uit te zien.

Het Bestuurlijk Team van aankomende donderdag 21/4

Aanstaande donderdag is het BT. In de bijlage de stukken die hiervoor zijn aangeleverd. Op de agenda:

- Effecten van varieren met parameters op de erfpachtgrondwaarde, canon en gemeentelijke erfpachtopbrengsten
- Lopende onderhandelingen en de invoering van eeuwigdurende erfpacht
- Verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften onder de AB 2016
- Standpunt Rijksbelastingdienst over het eeuwigdurende erfpachtstelsel
- Het grondprijsbeleid en de bepaling van de canon
- Aanpassingen in de AB 2016 nav de inspraakreacties, met daarbij de nota van beantwoording en alle inspraakreacties.

Het is vooral goed om' de aanpassingen in de AB 2016' aangezien hier nog een aantal beslispunten in zijn opgenomen die er nog niet instonden tijdens de vorige bespreking, juridische effecten vorige week.

Een drietal vragen

In plaats van de overleggen van morgen wil ik jullie vragen over onderstaande vragen na te denken en mij hier uiterlijk woensdag voor 10:00uur op de reageren. En om de nota van beantwoording te beoordelen en jullie opmerkingen hierop deze week te mailen naar (10)(2e) en mij.

1. Is het juridisch mogelijk om bij verplichte afkoop een drempel toe te voegen?

Het BT zit op de lijn dat ze verplichte afkoop bij nieuwe uitgiften willen. Echter, het argument dat alleen dan 'rijke mensen' in Amsterdam kunnen wonen is een argument waar de politiek gevoelig voor is. Daarom leeft bij het Bestuurlijk Team nu het idee om een drempel in te voeren. Bijvoorbeeld: voor een woning tot erfpachtgrondwaarde x is een er een keuze voor afkoop of canon. Voor een woning vanaf erfpachtgrondwaarde x is verplichte afkoop.

Vraag: zou zo een constructie juridisch mogelijk zijn? Of zien jullie knelpunten?

2. Aanpassing wettelijke rente in de AB 2016

In het concept van de AB 2016, zoals deze de inspraak in is gegaan stond dat de gemeente een minimum zou hanteren van 6%. SEBA heeft gezegd dat dit onredelijk bezwarend is. Ook Nauta heeft aangegeven dat dit artikel mogelijk vernietigd kan worden. De reden dat we dit in de AB 2016 hadden opgenomen is omdat bij een lage rentestand het voor commerciële partijen dan gunstiger zou zijn de canon

later te betalen.

Jullie weten wellicht dat er nog steeds een discussie bestaat over de wettelijke rente: de laatste stand van zaken is dat bij commerciële erfpachters de gemeente geen wettelijke handelsrente in rekening kan/mag brengen, aangezien er geen sprake meer is van een handelsovereenkomst nadat de uitgifte heeft plaatsgevonden. Is het wellicht mogelijk om in de AB 2016 op te nemen dat we bij niet – erfpachter bewoners toch wettelijke handelsrente in rekening brengen? M.a.w. kun je dit in de AB 2016 overeenkomen?

Vraag: Is het mogelijk om het artikel over de wettelijke rente zo in te richten dat voor niet – erfpachter bewoner de wettelijke rente gehanteerd wordt? En zou dit de juiste concept tekst zijn?

Art. 28 lid 4 zou dan worden:

'als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente bedraagt bij een erfpachter die tevens bewoner is de wettelijke consumentenrente en bij een erfpachter die niet tevens bewoner is de wettelijke handelsrente.'

3. De nota van beantwoording

In de bijlage de eerste versie van de nota van beantwoording. (10)(2e) en ik zullen deze week gereed maken. Hopelijk volgende week wordt de SEBA reactie dan nog afgestemd met Nauta. De Docwerker link is hier te vinden:

- Nota van beantwoording (10)(2g)

- De lijst met inspraakreacties is deze: : (10)(2g)

Willen jullie svp deze week de nota van beantwoording beoordelen en jullie opmerkingen naar (10)(2e) en mij sturen?

Planning

De stukken voor het volgende BT (10 mei) moeten alweer snel klaar zijn, vanuit de WG AB zijn dit:

- De collegevoordracht
- De nota van beantwoording
- De definitieve versie AB 2016
- Het uitgiftebeleid
- Vanuit de beleidsgroep financieel beleid: de afkoopinstructie.

Dit zijn de definitieve stukken die vervolgens door het College worden vastgesteld op 24 mei en door de gemeenteraad om 22 juni.

De definitieve aanleverdata zijn:

Aanleveren voor BT 10 mei : 4 mei

Aanleveren voor het College 24 mei : 11 mei/12 mei BT

Alvast veel dank, besef dat het veel is!

Als er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Groeten (10)(2e)