[redacted] [redacted] [redacted] @amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted] [redacted]
Sent: Mon 5/30/2016 7:50:39 AM
Subject: RE: beleid best-bebouwingswijz.
Received: Mon 5/30/2016 7:50:40 AM

Hoi [redacted],
Zie mijn opmerkingen in rood.
Na deze week ben ik een weekje op vakantie. Ik kom deze week nog met het opzetje voor BT/college voor je beleidsstuk

Groeten [redacted]

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: donderdag 26 mei 2016 16:08
Aan: [redacted], [redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: beleid best-bebouwingswijz.

Hey [redacted],

In ons laatste overleg hebben we het over 6 punten (zie onderstaande mail in het rood) gehad. Hier heb ik het een en ander over uitgezocht/verwerkt:

1. In chronologische volgorde heeft het artikel over aftopping zicht als volgt ontwikkeld, met als laatste een nieuw voorstel waarin de zinsopbouw anders is. Welke vind jij het duidelijkst? (ikzelf de nieuwste) ik ook, de nieuwste is het duidelijkste

   Huidig beleid:
   Indien de berekening, bedoeld in punt 8, resulteert in een hogere canon dan wanneer er op basis van de nieuwe bestemming tegen actueel prijspeil zou worden uitgegeven, dan wordt de verhoging van de canon naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon conform de nieuwe bestemming, met inachtneming van het bepaalde in punt 9. Indien de canon afgekocht is, wordt de verhoging van de schaduwgrondwaarde naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de schaduwgrondwaarde conform de nieuwe bestemming.

   Oud voorstel:
   Als de berekening een hogere canon oplevert dan wanneer de canon op basis van een fictieve uit-gifte van de nieuwe bestemming en/of bebouwing tegen actueel prijspeil wordt vastgesteld, wordt de verhoging van de canon naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon die uit de fictieve uitgifte volgt. Daarbij wordt de bepaling in artikel 7b in acht genomen. De berekening die in dit lid wordt bedoeld, wordt gebaseerd op 'een canonpercentage ten behoeve van aftopping' die de gemeente periodiek vaststelt;[KH1]

   Optie [redacted]:
   Als de berekening leidt tot een hogere canon dan bij een fictieve nieuwe uitgifte van de gewijzigde bestemming en/of bebouwing tegen actueel prijspeil, wordt de verhoging van de canon naar aan-leiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon die uit de fictieve nieuwe uitgifte volgt. Hierbij kan de nieuwe canon niet lager worden dan de huidige canon;

   Nieuw:
   De verhoging van de canon naar aanleiding van de bestemmings- en/of bebouwingswijziging, wordt beperkt tot de hoogte van de canon die volgt uit de berekening van een fictieve nieuwe uitgifte van de gewijzigde bestemming en/of bebouwing. Hierbij kan de nieuwe canon niet lager worden dan de huidige canon[KH2] .

2. Je ging akkoord met de wijzigingen in artikel 13. jep
3. Over de terminologie over afkoop en vooruitbetaling heb ik overlegd met [redacted]. In zijn stukken is consequent de term 'áfkoop' genoemd. In het beleidsstuk bestemmings- en bebouwingswijziging komt echter de volgende zin voor:

   Als de canon voor het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaald is tot het einde van het tijdvak of afgekocht voor een eeuwigdurende periode, kan de gemeente vorderen dat de toename van de canon ook voor dezelfde periode vooruit wordt betaald of afgekocht.

   Op deze manier klopt het volgens mij wel precies met de termen uit de AB's in oude AB's wordt namelijk gesproken over de term vooruitbetaling en in de AB2016 over afkoop. Ik vind het ook niet misstaan op deze manier en het onderscheid tussen de twee is duidelijk (al dan niet eeuwigdurend). Laat dan maar zo staan

4. Overgangstermijn. Besproken dat we het beleid gelijk laten ingaan maar na de invoering een overgangstermijn bieden van 6 maanden. We moesten nog even kijken waar we het neer moesten zetten. 5.1.2e is nu op vakantie, maar ik denk ik het collegebesluit, dan 'vervuilen'we het beleid niet.
5. Op welke manier de toelichting vormgegeven moet worden zou je nog terugkomen. De huidige toelichting als uitgebreid intern stuk en dan een collegevoordracht oid? Ik ben bezig met een opzetje: volgt nog
6. Zie mailcontact met 5.1.2e. Volgens mij moet dit verder opgepakt worden in de implementatie. Ja, neem aan dat dit of door implementatie wordt opgepakt of door jur beleid (5.1.2e en 5.1.2e waren hier dus al mee bezig geweest volgens 5.1.2e)

Met vriendelijke groet,

5 5.1.2e
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 11 mei 2016 14:18
Aan: Knoops, 5.1.2e
Onderwerp: RE: beleid best-bebouwingswijz.

Goed plan, plan jij wat in!

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 11 mei 2016 13:26
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: beleid best-bebouwingswijz.

Hey 5.1.2e,

Er moeten nog wat puntjes op de i gezet worden wat betreft het beleid bestemmings- en bebouwingswijzigingen. De derde bullet van artikel 7 moest nog geredigeerd worden (aftopping). Ik zou een opzetje vragen aan 5.1.2e en die heb ik ontvangen. 1. Hij heeft er het volgende van gemaakt:

Als de berekening leidt tot een hogere canon dan bij een fictieve nieuwe uitgifte van de gewijzigde bestemming en/of bebouwing tegen actueel prijspeil, wordt de verhoging van de canon naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon die uit de fictieve nieuwe uitgifte volgt. Hierbij kan de nieuwe canon niet lager worden dan de huidige canon;

2. Hiernaast heb ik de opmerkingen over artikel 13 (toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing) verwerkt. Zie hierover ook het mailcontact hieronder.

3. Wat mij opviel is dat de term afkoop in de uitleg van de ABCD formule vermeld is en in de laatste bullet is het vooruitbetaling genoemd. In oudere AB's wordt gesproken over vooruitbetaling en uit mijn hoofd wordt in de AB2016 juist gesproken over afkoop. Ik kan hiervan maken 'vooruitbetaald/afgekocht' maar dit vind ik niet gelijk de mooiste oplossing.

Verder stond nog open wat we deden met 4. de termijn van de overgangsperiode, moet misschien even door iemand goed gekeken worden naar 5. de toelichting op het beleidsstuk en vraag ik (ivm. De implementatie) in welke situaties 6. de integriteitsclausule in de aanbieding opgenomen dient te worden.

Wellicht tijd voor een overlegje?

In de bijlage heb ik de meest recente versie van het beleidsstuk gevoegd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 4 februari 2016 11:06
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: beleid best-bebouwingswijz.

Zou kunnen maar hiervoor geldt hetzelfde als voor de vastlegging. Het niet opnemen van deze bepaling betekent niet dat het niet dat het niet door de gemeente als voorwaarde kan worden gesteld.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.

U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 4 februari 2016 10:38
Aan: Knoops, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: beleid best-bebouwingswijz.

OK prima.

Ik bedenk nog net even: moeten we in art. 13 ook nog niet opnemen dat de tijdelijke toestemming niet langer kan duren dan de datum einde-tijdvak (wanneer andere AB's dan AB2016)?

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 4 februari 2016 8:54
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: beleid best-bebouwingswijz.

Allen,

Ik heb de opmerkingen in het document waar geen reactie op is gekomen geaccepteerd. Er zijn nog een aantal beslispunten die aan het BT zijn voorgelegd in een notitie. Er wordt geadviseerd de 18 m2 vrijstelling voor bedrijfsruimte, canonverlaging en toestemming afwijkend gebruik te schrappen en geadviseerd om aftopping te behouden. Anticiperend hierop zijn artikelen in het concept beleid geschrapt of toegevoegd. Het artikel over aftopping (7 bullet 3) moet nog geredigeerd worden als het BT instemt met het behoud ervan. De 18 m2 vrijstelling had ik onder het beleid gezet zodat deze niet vergeten wordt voor het geval besloten wordt dat deze niet wordt geschrapt. Wat hiernaast nog rest is dat artikel 13 gefinetuned moet worden. Artikel 13 is nu als volgt:

Als naar het oordeel van de gemeente de verlening van de in artikel 3 bedoelde toestemming voor de duur van het erfpachtrecht:

voor de erfpachter onredelijk bezwarend is, of

een permanente [KH1] wijziging volgens het publiekrecht niet permanent is toegestaan,

kan de gemeente de erfpachter toestemming verlenen tot een tijdelijke wijziging van de bestemming en/of de bebouwing onder daarbij door haar te bepalen voorwaarden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld de artikelen 6 en 7 voor de looptijd van de tijdelijke wijziging dan wel een daarmee vergelijkbare vergoeding. Deze tijdelijke toestemming wordt niet notarieel vastgelegd, maar hoofdelijk overeengekomen voor een periode van maximaal 10 jaar.[KH2]

De toevoeging van het woord permanent in de tweede bullet lijkt mij zoals 5.1.2e N. ook aangeeft dubbel. Ik stel daarom voor om deze weer te verwijderen. Ook zou ik willen voorstellen om de laatste zin te verwijderen om de reden die 5.1.2e N. terecht geeft. Het artikel zou dan als volgt worden:

Als naar het oordeel van de gemeente de verlening van de in artikel 3 bedoelde toestemming voor de duur van het erfpachtrecht:
- *voor de erfpachter onredelijk bezwarend is, of*
- *een wijziging volgens het publiekrecht niet permanent is toegestaan,*

kan de gemeente de erfpachter toestemming verlenen tot een tijdelijke wijziging van de bestemming en/of de bebouwing onder daarbij door haar te bepalen voorwaarden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld in artikel 6 en 7 voor de looptijd van de tijdelijke wijziging dan wel een daarmee vergelijkbare vergoeding.

Met vriendelijke groet,

Dhr. 5.1.2e
Erfpachtbeheerder
Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

Vernieuwing Erfpachtstelsel
Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten.
U kunt de verandering hier volgen en u abonneren op de nieuwsbrief.
Meedenken kan in ons klantenpanel.

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 3 februari 2016 15:55
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: FW: beleid best-bebouwingswijz.

Hoi 5.1.2e ,

Met mijn kanttekeningen retour.

- Uitgangpunt bij het opstellen was, dat als in het inhoudelijk overleg besproken ① de toets van de herziene canon aan de fictieve canon en → de vrijstelling voor 18 m² voor bedrijfsruimte binnen woonmilieu zouden worden afgeschaft. 5.1.2e geeft dat aan in zijn opmerkingen KH6 en KH11. De redactie en plek moeten nog onderhanden genomen worden als de clausules zouden blijven bestaan.
- Ik deel je opvatting, dat voor de tijdelijke afwijking nu in het beleid vastgelegd zou moeten worden, dat dit niet in een notariële akte wordt vastgelegd. Uitsluitend obligatoir draagt niet bij aan kenbaarheid, bovendien mist derdenwerking. Niet opnemen sluit de mogelijkheid bij de toepassing overigens niet uit. Gedachte was een anker te bieden met een minimum aan voorwaarden en de invulling aan de omstandigheden te laten. Dat vind ik nog steeds een goed uitgangspunt.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 3 februari 2016 12:22
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: beleid best-bebouwingswijz.

Hoi 5.1.2e ,

Ik heb het nog een keer doorgelezen; heb toch nog een paar kleine inhoudelijke aanvullingen, zie bijlage.

Groet,
5.1.2e

[KH1]Opmerking 5.1.2e :
Zo een dubbel; volgens mij moet het publiekrecht wel toestaan, maar niet permanent. Zo id de bepaling nu geredigeerd.
[KH2]Opmerking 5.1.2e :
Uitsluitend obligatoir draagt niet bij aan kenbaarheid, bovendien geen derdenwerking. Niet opnemen sluit de mogelijkheid bij de toepassing overigens niet uit. Gedachte was een anker te bieden met een minimum aan voorwaarden en de invulling aan de omstandigheden te laten. Dat vind ik nog steeds een goed uitgangspunt

Sowieso besloten dit niet te doen.
Of: Hierbij dient artikel x bullet 2 in acht genomen te worden.