To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e van [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e ten [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Wed 4/15/2015 2:05:23 PM
Subject: Agenda inhoudelijk overleg 16/4
Received: Wed 4/15/2015 2:05:24 PM
Bijlage AB 2 varianten eindredactie15-04-2015 .docx

Beste allen,

Onderstaand de door 5.1.2e opgestelde agenda voor het tweede onderdeel van het inhoudelijk overleg morgen , de 70% versie van de AB.
Het document zelf, '70% van de AB', heb ik maandag reeds aan jullie allen toegestuurd.

Agenda inhoudelijk overleg uitgangspunten AB2015

Tijdens het inhoudelijk overleg gaan we de uitgangspunten van de AB 2015 bespreken. We kijken terug naar het Startdocument Eeuwigdurende erfpacht en stellen de vraag of de uitgangspunten nu nog hetzelfde zijn of dat deze veranderd zijn. Ook wordt de eerder gestuurde 70% versie langs de uitgangspunten gelegd.

1. **Voorwaarden**

In het Startdocument zijn de volgende voorwaarden genoemd waaraan de AB 2015 moet voldoen:

Uitvoerbaar

Juridisch houdbaar

Begrijpelijk

Vorige week hebben wij een korte enquête gehouden wat jullie van de AB 2015 verwachten.
De volgende vijf voorwaarden zijn veel benoemd:

Uitvoerbaar: werkbaar, kort en simpel

Juridisch houdbaar: eeuwigdurend toekomstbestendig, juridisch correct

Begrijpelijk: voor iedereen te begrijpen, helder en eenvoudig taalgebruik, geen jargon (juridisch, financieel), toegankelijk ontsluiten via website, geen artikelen die we niet toepassen

Transparant: duidelijkheid over rechten en plichten van zowel de erfpachter als de gemeente, op eenvoudige wijze gevolgen inzichtelijk maken, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid

Voorspelbaar: niet te veel uitzonderingen op de regels, zekerheid, rekenmethode moet eenduidig, begrijpelijk en uit te leggen zijn

Bespreekpunten:

Herkennen jullie je in deze voorwaarden? Is dit het gezamenlijk beeld waaraan de AB 2015 moet voldoen?

Voldoet de 70% versie van de AB 2015 aan deze voorwaarden? (Deze versie voldoet nog niet aan 'begrijpelijkheid', deze vertaalslag wordt de komende tijd gemaakt, zie agendapunt 2.)

Als we kijken naar de omschreven voorwaarden, kunnen we dan met elkaar een algemeen beeld vormen wat er in de AB, wat in de bijzondere bepalingen en wat in het aanvullend beleid moet komen?

Een erfpachtcontract bestaat uit de volgende onderdelen:

- Algemene Bepalingen (generiek)
- Bijzondere Bepalingen (bijvoorbeeld bestemming/gebruik en bebouwing);
- Financiële Bepalingen (bijvoorbeeld grondwaarde, afkoopsom en canon) en
- Administratieve bepalingen (bijvoorbeeld betaalde tijdvak en ingangsdatum)

- Daarnaast worden de regels vastgelegd in het aanvullend beleid.(in de AB kan worden verwezen naar aanvullend beleid waarin uitwerking aan de in de AB vastgelegde uitgangspunten is vastgesteld)

Een aantal principes van het mechanisme:

- als je veel vast legt in de Algemene Bepalingen er veel zekerheid is voor de erfpachter omdat er dan minder wordt verwezen naar veranderbaar aanvullend beleid. Deze verankering kan op enig moment ook een belemmering voor gewenste aanpassing vormen

- Hoe minder (generieker) je vast legt in de Algemene Bepalingen hoe toekomstvaster de Algemene Bepalingen zullen zijn

- Hoe minder je vast legt in Bijzondere Bepalingen hoe vergelijkbaarder erfpachtcontracten ten opzichte van elkaar zullen zijn

- Om specifiek beleid of ontwikkeling bij uitgifte mogelijk te maken en daaraan prijsconsequenties te kunnen verbinden (segmenten, doelgroepen, etc.) is maatwerk een vereiste, dit wordt zichtbaar in uitgebreidere Bijzondere Bepalingen.

2. Begrijpelijkheid

In het Startdocument staat dat een publieksversie wordt opgesteld om de (in het algemeen zeer juridisch geformuleerde) Algemene Bepalingen goed leesbaar te maken. Het streven is om de Algemene Bepalingen, de overstapregeling en het aanvullend beleid zo helder, eenvoudig en toegankelijk mogelijk te schrijven.

We willen een gezamenlijk beeld vormen wat we hier onder verstaan.

Bespreekpunten:

Zou er 1 AB moeten komen die voor alle erfpachters goed leesbaar is en dus voldoet aan de uitgangspunten voor begrijpelijkheid, zoals beschreven onder 1? Of zou er een minder toegankelijke AB moeten komen die weliswaar zo helder, eenvoudig en toegankelijk mogelijk wordt geschreven, maar waarin juridisch jargon blijft staan (en de rechtsgeldigheid daarmee is geborgd)? Voor een voorbeeld zie de bijlage 'Twee varianten eindredactie AB'.

Is in aanvulling op de AB2015 een toelichtende publieksversie (of publiekssamenvatting?) wenselijk?

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

Mevr 5.1.2e 5.1.2e) 5.1.2e
Erfpachtbeheer, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

Klantenpanel

Amsterdam voert eeuwigdurende erfpacht in om alle 110.000 erfpachters zekerheid te geven over hun erfpachtkosten. Bent u erfpachter in de stad? Dan willen we graag dat u meedenkt over de uitwerking van de plannen. U kunt zich hier opgeven voor ons klantenpanel.