Openstaande punten juridische effecten

onderwerp/korte omschrijving	Bij wie ligt nu de actie	actie(s)	voorlaatste actie(s)	start
Appartementsrechten problematiek	5.1.2e en 5.1.2e	- Overleg 5.1.2e en 5.1.2e -> schema verschillende scenario's maken. - Daarna maakt 5.1.2e afspraak met Nauta (verweeradvies en mogelijke oplossing) -Dhr. 5.1.2e moet het advies nog definitief maken	- 5.1.2e heeft overzicht gestuurd alle adviezen. Dhr. 5.1.2e heeft een concept-Advies gegeven	2014
Hoe gaat de overstap bij CHET/deskundigen	5.1.2e	- 5.1.2e past notitie 5.1.2e aan 5.1.2e legt eerder gemaakte notitie voor aan notarissen	- besproken tijdens eerste overleg notarissen. 5.1.2e heeft notitie opgesteld	Dec-14
Beslisboom definitief maken en bespreken in de verschillende werkgroepen	5.1.2e	beslisboom en document genomen beslissingen definitief maken en bespreken (ook in andere wg)	5.1.2e heeft beslisboom gemaakt. Besproken met 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en later 5.1.2e	Dec-14
Vernieuwing en BIBOB	5.1.2e en 5.1.2e	in kaart brengen in hoeverre de nieuwe regels de VES raken	kenniscrunch	Dec-14
VES en Vicarie				Dec-14
VES en Erfpacht op water				Dec-14
VES en aanbestedingen deskundigen	5.1.2e en 5.1.2e	5.1.2e: wil jij deze aanvullen?	5.1.2e heeft eerder document opgesteld. 5.1.2e en 5.1.2e kort besproken.	Dec-14
vastlegging bebouwingswijzing woning?	WG jur effecten	5.1.2e stuurt het door naar WG 5.1.2e	In overleg 5.1.2e en 5.1.2e kwam de vraag naar voren of het wenselijk is de bebouwingswijziging bij woningen in een akte te laten vastleggen	12/22/2014

Van welke m3 ga je uit bij een bestemmingswijziging van woning naar een andere bestemming?	WG jur effecten	5.1.2e stuurt het door naar WG 5.1.2e	Is het mogelijk om een woning van 100 m2 bvo eerst te wijzigen naar een bebouwing van 1000 m2 bvo om daarna 'goedkoop' naar een andere bestemming over te gaan?	12/22/2014
kan de erfpachter bij uitgifte kiezen voor een woning van 10m2 en vervolgens uitbreiden naar 1000 m2?	WG jur effecten	meenemen in advies Grondwaarde cie	kwan in overleg 22-12-2014 ter sprake	
Ondererfpacht en koopgarant				
Genomen beslissingen die moeten worden opgenomen in de toelichting	AB werkgroep	Doorlopend: beslissing 1.		
onderzoek hoe tot standkoming deskundingenadvies en status advies	AB werkgroep	Overleg geplant op 17 februari	In ieder geval 5.1.2e hiervoor uitnodigen. Voor en nadelen in kaart brengen en mogelijk voorleggen aan BT.	2/17/2015
onderzoek: moeten deskundigen een grote rol krijgen; bijv bij best en beb wijz	AB werkgroep	5.1.2e mailt naar 5.1.2e om overleg in te plannen	Inhoudelijk overleg hiervoor gebruiken van 12 februari 2015. Voor en nadelen in kaart brengen en voorleggen aan BT?	
Onderzoek n.a.v. BT 18/02/15 inzake Beindiging algemeen belang: vragen Kock: stel buiten de gemeente, welke oplossing heb je dan (bijz bep) en speculatie: is er een link: uitzoeken				
Beleid reserveringsvergoeding/ waarborgsom	WG uitgifte		Besproken in WG AB met 5.1.2e erbij. 5.1.2e heeft het naar 5.1.2e gemaild	
Overdracht voor ingebruikname/ artikel 14 AB2000	WG uitgifte		Besproken in WG AB met 5.1.2e erbij. 5.1.2e heeft het naar 5.1.2e gemaild	

in het uitgiftebeleid 1x explicitiet noemen dat erfpacht op water ook mogelijk is en niet anders is dan een normale uitgifte. Dit staat al enige tijd op de termijnagenda en willen we graag een keer afronden.	WG uitgifte		Besproken in WG AB met 5.1.2e erbij. 5.1.2e heeft het naar 5.1.2e gemaild	
BT 19-03 De financiële artikelen (huidige artikel 5-10 in AB2000) en de keuzes daarin	5.1.2e		besproken in inhoudelijk overleg	
BT19-03 2. Nieuwe berekeningsmethodiek bij wijzigingen (huidige artikel 12, ABCD formule)	5.1.2e	bespreken in inhoudelijk overleg	besproken in WG AB	
BT 19/03 3. Keuzes afkoop (bijvoorbeeld verplichte afkoop bij commercieel vastgoed)	5.1.2e			
BT 19-03 4. Bezwaar/beroep mogelijkheden na waardebepaling door de gemeente	5.1.2e		besproken in inhoudelijk team en WG juridische effecten	
BT 19/03 5. Verplichte overstap bij splitsingen/samenvoeging/uitbreiding	5.1.2e			
BT 19-03 6. Appartementsrechten	5.1.2e		laate emial met aanpassingen van 5.1.2e	
BT 19/03 7. Notitie artikelen uitgifte??	5.1.2e			
BT 19-03 Staatssteun	5.1.2e		heeft link doorgestuurd	
notitie Grondwaarde, canon en afkoop	5.1.2e		besproken in inhoudelijk overleg	

Op de termijnagenda van de erfpachttafel staat al een hele tijd de conversie op termijn. Dit is een soort ingroeiregeling voor de conversie van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht. Ik heb hier ooit een voorstel voor gedaan en 5.1.2e heeft daar ooit naar gekeken en het ligt nu bij 5.1.2e. Er zit weinig schot in de zaak en gezien de aanstormende vernieuwing leek het ons bij de erfpachttafel het meest logische als bij de vernieuwing wordt gekeken of dit in het beleid opgenomen kan/moet worden. Vinden jullie dit ook en hebben jullie een goede manier om er voor te zorgen dat dit niet vergeten wordt?	5.1.2e		heeft gemaild naar 5.1.2e, 5.1.2e heeft het bij 5.1.2e neergelegd	
historisch kennis/perspectief navragen bij 5.1.2e	5.1.2e		ter sprake gekomen WG AB d.d. 18.02.2015	
Lijste maken met wat we willen weten van 5.1.2e	WG AB		in ieder geval art. 38 AB 2000	
Vraag BT 18-02-15: is er een link te vinden tussen speculatie tegengaan en de beslissing van het BT om niet meer te beindigingen wegens algemeen belang				
Vraag BT 18-02-15: bij de beslissing van het BT om niet meer te beindigingen wegens algemeen belang kunnen we iets opstellen als we een erfpachtrecht hebben buiten amsterdam?				

Onderzoek te verrrichten om te onderzoeken in hoeverre het wenselijk is de deskundigen in – in ieder geval - de hiervoor genoemde situaties een rol te geven en hetgeen de grondwaardecommissie over bestemmings-/ en bebouwingswijzigingen adviseert in dit onderzoek te betrekken.				
De onafhankelijkheid van de deskundigen weegt zwaar, daarom worden de				

deskundigen in de AB2015 aangewezen door de Rechtbank Amsterdam, mits de rechtbank

met deze nieuwe werkwijze instemt. Dit laatste zal nader worden onderzocht. In dit onderzoek zal

ook worden meegenomen de mogelijkheid voor het instellen van een geschillencommissie

erfpacht.

Geadviseerd wordt niet slechts één deskundige te laten aanwijzen. Drie deskundigen geeft een

meer afgewogen en objectieve taxatie.

Overigens blijft, net zoals nu in de AB2000 opgenomen, voor de erfpachter de mogelijkheid

bestaan om het geschil te laten beslechten door de rechter in plaats van door de deskundigen.

Beslissingen juridische effecten

Beslissingen zijn:
- uitlegbaar
- niet-modegevoelig
- transparant
- a-politiek

nr	Onderwerp/ korte omschrijving	Beslissing en onderbouwing	Datum beslissing	Beslissing genomen door	Link naar onderliggende stukken	gecommuniceerd naar:
1.	Ves en **Erfpacht op water**	Erfpacht op water is hetzelfde reguliere erfpacht. Overstap gaat op gelijke wijze. Geen aparte positie	1/7/2015	WG Jur Eff.	geen notitie, mondeling besproken	5.1.2e was aanwezig, WG overstapbeleid
2.	Welk beleid moet gezamenlijk met de AB worden vastgesteld om tot nieuwe uitgifte te komen?	AB's, uitgiftebeleid en afkoopbeleid. Voor de overige beleidsstukken moet een tijdelijke werkinstructie komen	1/6/2015	Alle WG beleid		opgesteld door de verschillende WG
3.	Welke antwoorden heeft de gemeente nodig van de Grondwaarde-cie om AB's op te stellen	In het totaal worden 7 vragen gesteld, vraag 2 t/m 5 moet beantwoord worden.	1/6/2015	KT		
4.	Geen mogelijkheid opnemen in **AB**'s om AB's in de toekomst te kunnen wijzigen	BT heeft conform besloten.Geeft onzekerheid voor de erfpachter en hun financiers. Sluit ook aan bij Den Haag.	18-Feb-15	BT	5.1.5	
5.	In de AB 2015 laten vervallen van **beëindiging** van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang	Conform besloten door BT. Wordt bijna nooit gebruikt (want Onteigening) en erfpachters ervaren het als onrust. De richting is akkoord wel twee vragen van Kock, zie openstaande punten 35 en 36.	2/18/2015	BT	5.1.5	
6.	in de AB 2015 laten vervallen van **beëindiging** van het erfpachtrecht door de erfpachter (nu bij de CHET)	Conform besloten door BT.Op grond van de wet kan de erfpachter het erfpachtrecht opzeggen. In de huidige AB alleen bij CHET. In de AB 2015 komt een artikel dat beëindiging door de erfpachter uitsluit	2/18/2015	BT	5.1.5	

7.	in de AB 2015 laten vervallen van **beëindiging**/vrijwillig overeengekomen afstand	Conform besloten door BT. Dit kunnen gemeente en erfpachter altijd overeenkomen. Wellicht extra motiveringsplicht indien het is opgenomen in AB.	2/18/2015	BT	5.1.5	
8.	in de AB 2015 in stand houden van de mogelijkheid tot **beëindiging** wegens tekortkoming erfpachter	Conform besloten door BT. Ook in het nieuwe stelsel blijven de risico's van tekortkoming en wanbetaling bestaan.	2/18/2015	BT	5.1.5	
9.	in de AB 2015 in stand houden van de mogelijkheid tot **beëindiging** wegens wanbetaling van de canon.	Conform besloten door BT. Ook in het nieuwe stelsel blijven de risico's van tekortkoming en wanbetaling bestaan.	2/18/2015	BT	5.1.5	
10.	**verplichte overstap bij de procedure canonherziening** einde tijdvak waarbij de erfpachter kan kiezen om gebruik te maken van de huidige deskundigenprocedure om de eeuwigdurende canon vast te stellen.	BT heeft hiervoor gekozen. Voorbehoud is echter uitspraak rechter in SEBA en advies Grondwaardecie. BT wil geen stelsels naast elkaar.	2/18/2015	BT	5.1.5	
11.	In de AB 2015 laten vervallen van **deskundigen** in het kader van de CHET	BT heeft conform besloten, aangezien onder het nieuwe stelsel geen sprake meer is van CHET	2/18/2015	BT	5.1.5	

12.	In de AB 2015 laten vervallen van het gebruik van **deskundigen** bij het bepalen van te vergoeden kosten wegens herstel door derden	Conform door BT besloten. Het is niet wenselijk dat de nota van de derde tussen de gemeente en de erfpachter ter discussie staat. De ontstane situatie genoemd bij de "Argumenten tegen" worden zo zwaarwegend geacht voor de gemeente dat geadviseerd wordt geen mogelijkheid van deskundigen te bieden.	2/18/2015	BT	5.1.5	
13.	Onderzoek verrrichten om te onderzoeken in hoeverre het wenselijk is de **deskundigen** in – in ieder geval - de genoemde situaties in de notitie onder 3 een rol te geven en hetgeen de grondwaardecommissie over bestemmings-/ en bebouwingswijzigingen adviseert in dit onderzoek te betrekken.	Conform door BT besloten	2/18/2015	BT	5.1.5	
14.	De onafhankelijkheid van de deskundigen weegt zwaar, daarom worden de deskundigen in de AB2015 aangewezen door de Rechtbank Amsterdam, mits de rechtbank met deze nieuwe werkwijze instemt. Dit laatste zal nader worden onderzocht. In dit onderzoek zal ook worden meegenomen de mogelijkheid voor het instellen van een geschillencommissie erfpacht. Drie deskundigen worden aangewezen, dit geeft een meer afgewogen en objectieve taxatie. Overigens blijft, net zoals nu in de AB2000 opgenomen, voor de erfpachter de mogelijkheid bestaan om het geschil te laten beslechten door de rechter in plaats van door de deskundigen.	Conform door BT besloten	2/18/2015	BT	5.1.5	
15.	**kostenverdeling deskundigen: (50%-50%)** a) niet te laten gelden wanneer er	conform door BT besproken ad a) immers de erfpachter kiest er niet	2/18/2015	BT	5.1.5	

toets op effecten:		
financieel	Communicatie	politiek
nvt	nvt	nvt